

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**

---

*Relazione Tecnica Peritale*

**Procedura Esecutiva Immobiliare – R.G. 138/2023**

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

**CTU: Ing. Andrea Randazzo**



## Sommario

<b>1. Conferimento dell'incarico</b> .....	1
<b>2. Risposta ai quesiti nel mandato</b> .....	1
<b>3. Scheda riepilogativa dell'immobile</b> .....	19
<b>4. Allegati</b> .....	20

## Indice delle figure

Figura 1: Estratto u.i. da google maps – Via Mizar 10 –Catania (CT).....	1
Figura 2: Estratto u.i. da Google earth – Via Mizar 10 – Catania (CT) .....	2
Figura 3: Estratto di mappa – Via Mizar 10 – Catania (CT) .....	2
Figura 4: Planimetria Catastale u.i. – dati catastali in atti – piano rialzato .....	3
Figura 5: Planimetria Catastale.....	4
Figura 6: Planimetria allo stato di fatto – modifiche evidenziate in rosso .....	5
Figura 7: Planimetria allo stato di fatto .....	6
Figura 8: Confronto planimetria catastale e stato di fatto .....	10
Figura 9: Borsino Immobiliare - OMI .....	17

## Indice delle tabelle

Tabella 1: Dati Catastali u.i. ....	3
Tabella 2: Visura storica per soggetto – debitore esecutato.....	7
Tabella 3: Calcolo superficie commerciale .....	14
Tabella 4: Saggio di capitalizzazione.....	15
Tabella 5: Scheda riepilogativa dell'immobile.....	19



## 1. Conferimento dell'incarico

Io sottoscritto Ing. Andrea Randazzo, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A7177 e dei CC.TT.U nel Tribunale di Catania, con Ordinanza del 20/5/2023 sono stato nominato CTU dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Lentano per la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 138/2023, con notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012 e nello specifico con PEC del 22/5/2023.

In data 26/5/2023 ho effettuato giuramento e iniziato successivamente le operazioni peritali.

## 2. Risposta ai quesiti nel mandato

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;**

L'unità immobiliare **(nel seguito, u.i.)**, oggetto di stima è ubicata in Via Mizar 10 nel Comune Catania (CT).

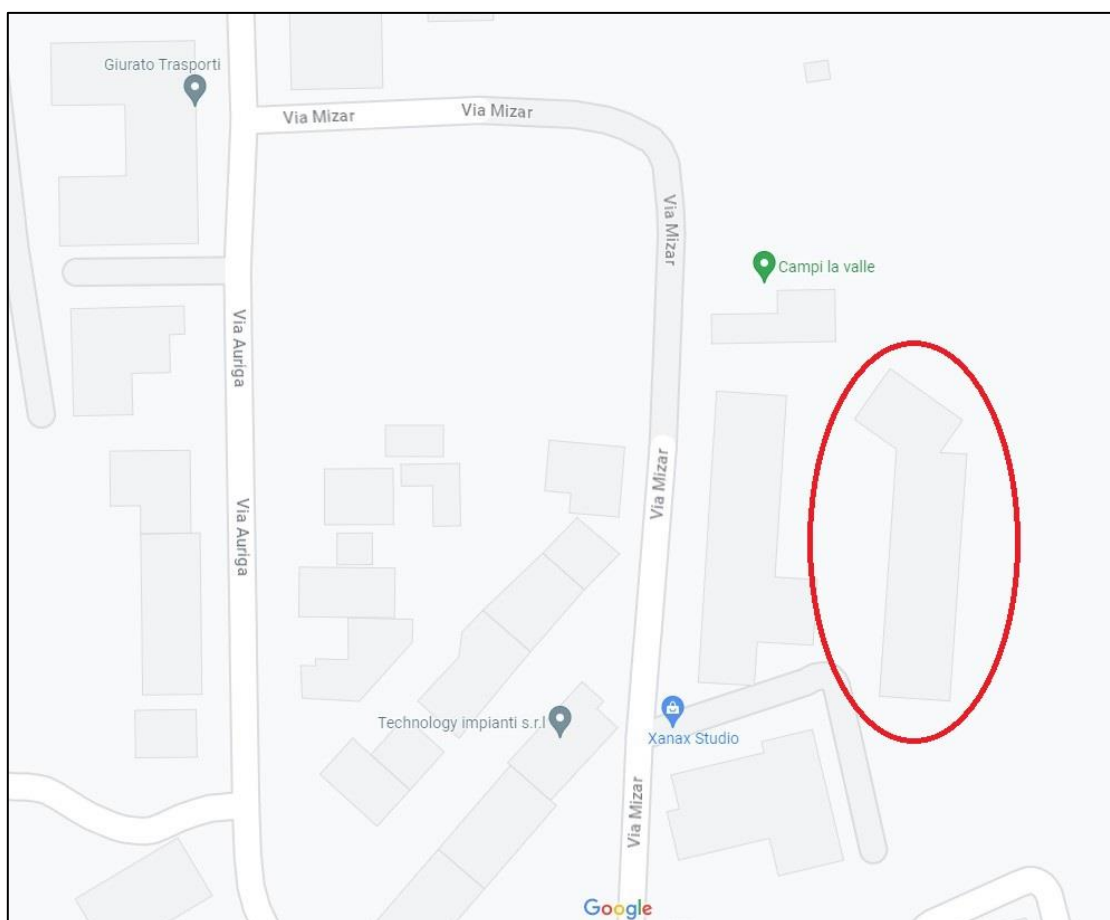


Figura 1: Estratto u.i. da google maps – Via Mizar 10 –Catania (CT)





Figura 2: Estratto u.i. da Google earth – Via Mizar 10 – Catania (CT)

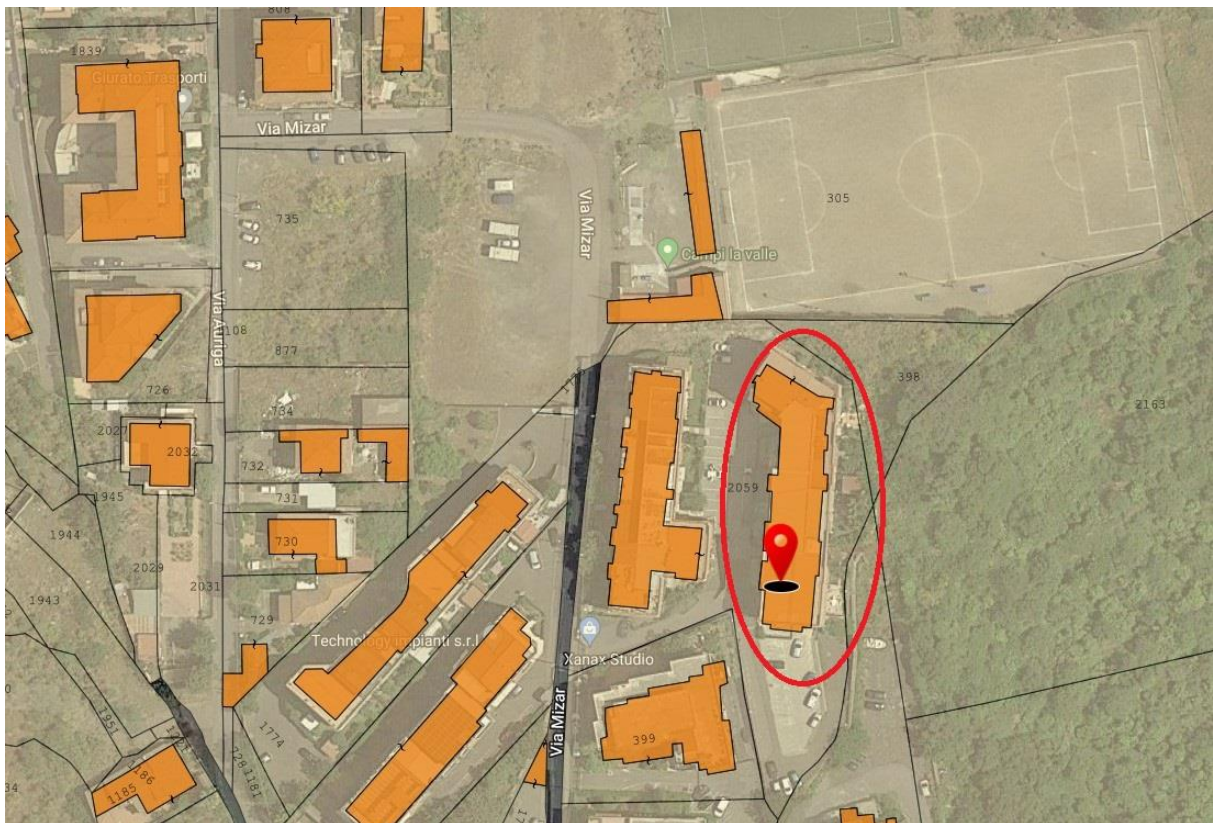


Figura 3: Estratto di mappa – Via Mizar 10 – Catania (CT)



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

Tabella 1: Dati Catastali u.i.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFO	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	2059	33	A/2	2	5,5 vani	Totale: 98 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 85 m <sup>2</sup>	582,31 €	Via Mizar 10 - Scala D - Int. 3 - Piano T

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

L'u.i. è un appartamento per civile abitazione sito in Catania, Via Mizar 10, al piano rialzato (prima elevazione fuori terra), palazzina B, scala D, interno 3, composto da tre vani e accessori, con annesso giardinetto antistante lato sud-est, con annessi posti auto all'aperto contrassegnati con i nn. 34 e 35 di complessivi metri quadrati venti. Confinante, l'appartamento, a Nord con altro appartamento ed area comune, ad Est con area comune, a Sud con cortile comune e ad Ovest con altro appartamento, mentre i posti auto confinano nel loro insieme: a Sud con corsia di manovra, ad Est con scivola di accesso al cantinato, a Nord con l'appartamento sopra descritto e ad Est con giardinetto di proprietà di terzi. Risultante nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania nella Sezione Urbana 2, Foglio 1, Particella 2059, Sub 33, categoria A/2, classe 2, vani catastali 5,5 e rendita catastale € 582,31.

Si riporta la planimetria presente al Catasto:

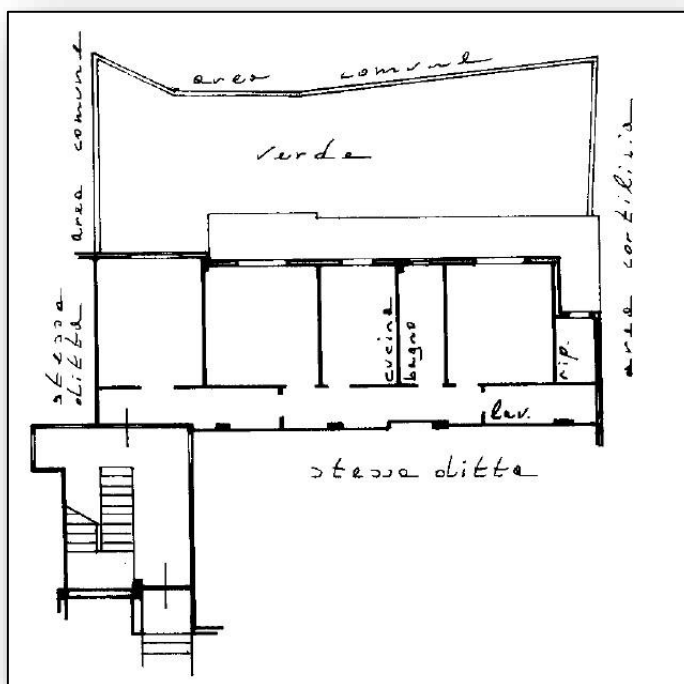


Figura 4: Planimetria Catastale u.i. – dati catastali in atti – piano rialzato



In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto a quelle emergenti dai dati catastali in atti; nello specifico si segnala:

- abbattimento tramezzo nel locale cucina-bagno e creazione di un unico ambiente cucina
- spostamento tramezzo nel locale lavanderia con contestuale ampliamento del locale bagno

Si rappresenta meglio graficamente la planimetria catastale anche a seguito di sopralluogo effettuato:

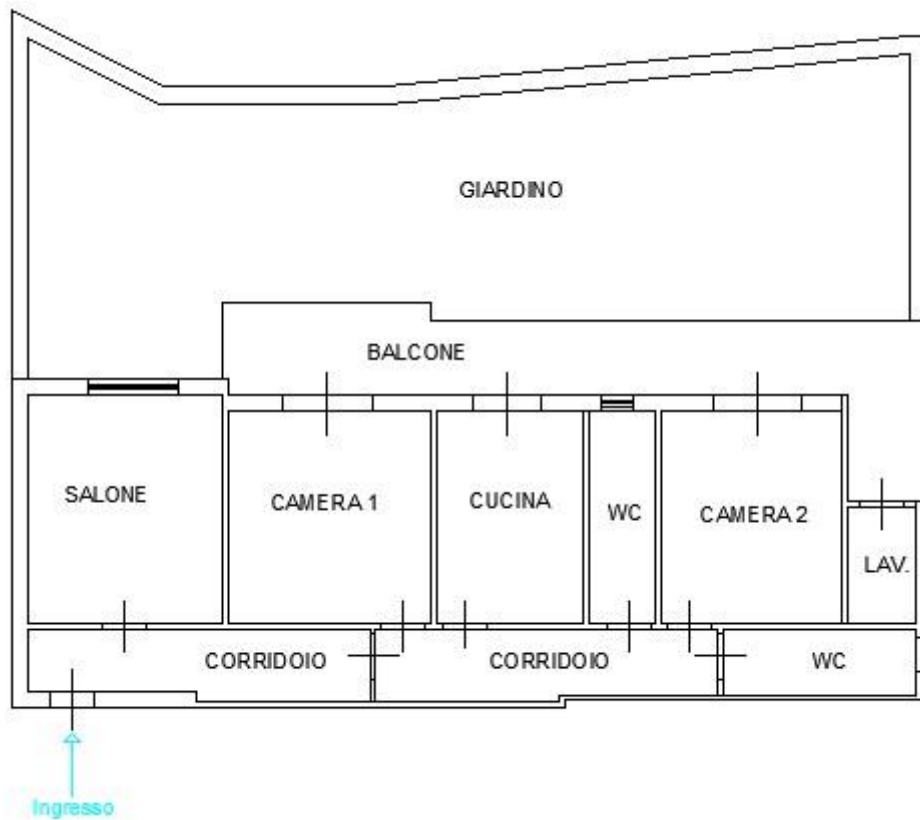


Figura 5: Planimetria Catastale



Si rappresentano in figura in calce, evidenziato in rosso, tutte le modifiche che sono state riscontrate in sede di sopralluogo e nello specifico:

- abbattimento tramezzo nel locale cucina-bagno e creazione di un unico ambiente cucina
- spostamento tramezzo nel locale lavanderia con contestuale ampliamento del locale bagno

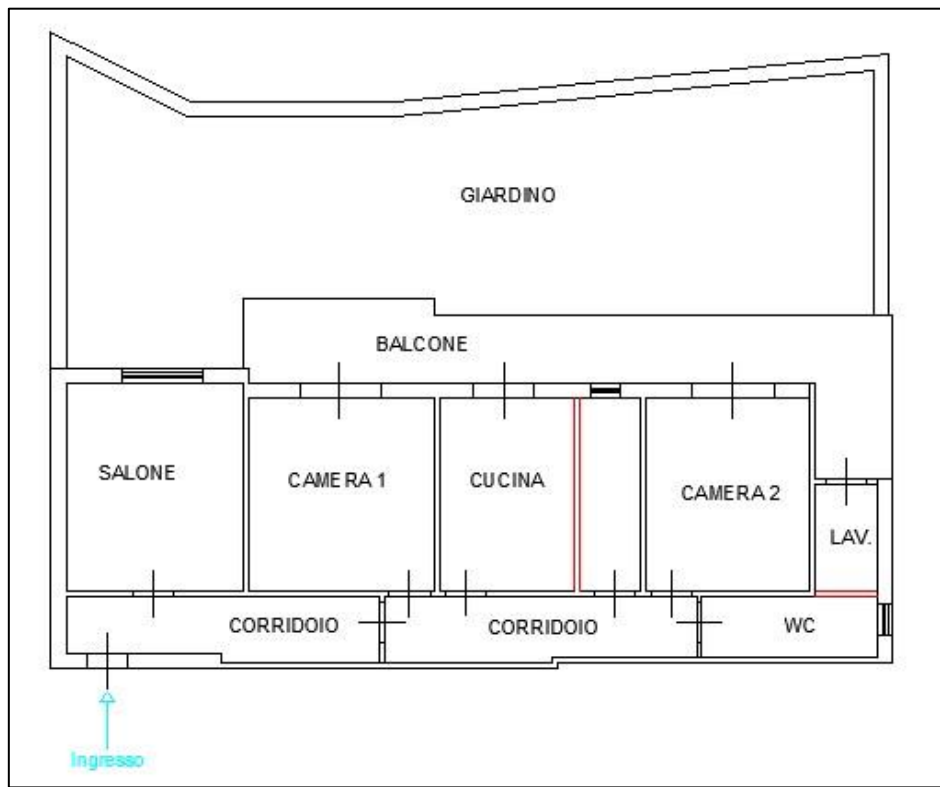


Figura 6: Planimetria allo stato di fatto – modifiche evidenziate in rosso



Si rappresenta quindi graficamente la planimetria allo stato attuale comprensiva di modifiche effettuate:

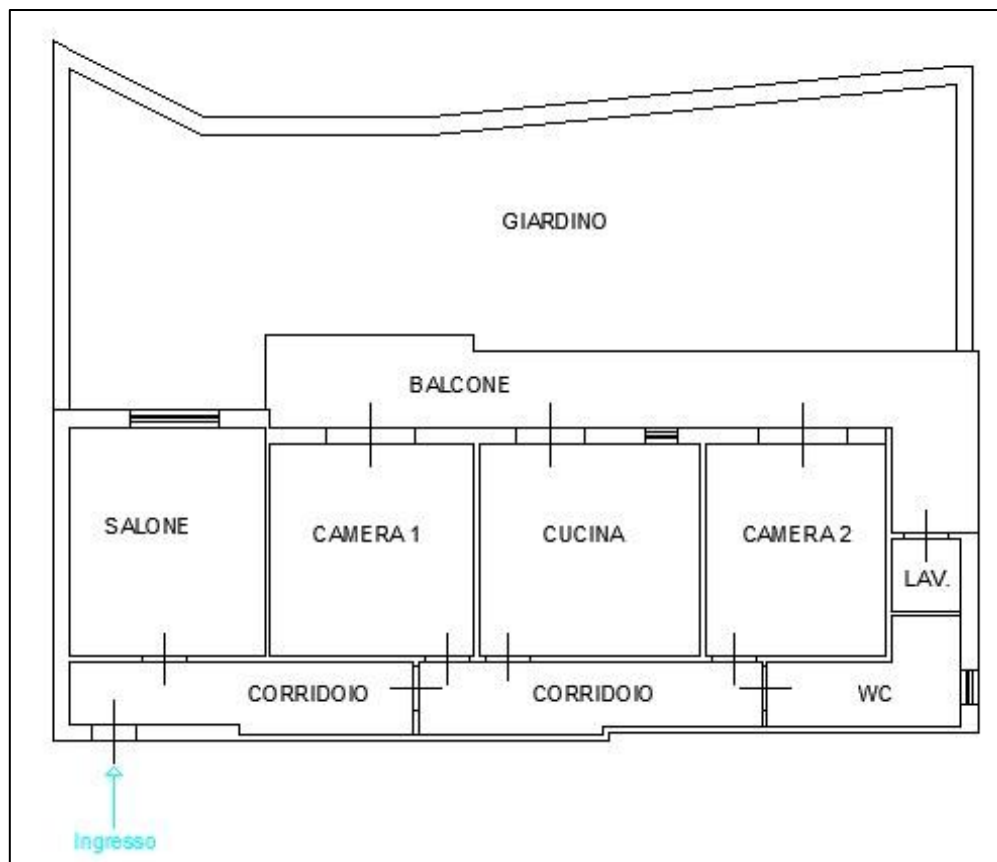


Figura 7: Planimetria allo stato di fatto

- b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;**

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

Il pignoramento ha colpito quote spettanti agli esecutati per la quota parte di:

- debitore esecutato (marito): proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con debitore esecutato (moglie)
- debitore esecutato (moglie): proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con debitore esecutato (marito)





- c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il *de cuius*) ovvero eventuali casi dubbi;

L'u.i. è nella proprietà pari a 1/2 dei debitori esecutati (marito e moglie) in regime di comunione dei beni.

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

Tabella 2: Visura storica per soggetto – debitore esecutato

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
debitore esecutato (marito)	xxxxxxxxxxxxxxxx	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con debitore esecutato (moglie)
debitore esecutato (moglie)	xxxxxxxxxxxxxxxx	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con debitore esecutato (marito)
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b> del 19/09/2003 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 23137 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 26862.1/2003 Reparto PI di CATANIA in atti dal 25/09/2003	

Dal certificato (che si allega) contestuale di residenza, stato civile e di stato di famiglia, richiesto al Comune di Catania (CT), si evince che il debitore esecutato (moglie) nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx è sposata con il debitore esecutato (marito) e risulta iscritta all'indirizzo: Via Mizar 10 – Catania (CT).

Mentre il debitore esecutato (marito) è nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx, è sposato con il debitore esecutato (moglie) e risulta iscritto all'indirizzo: Via dei Normanni 3 – Sant'Alessio Siculo (ME).



- 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;**

Agli esecutati (marito e moglie):

- la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito in Via Mizar 10 – Catania, identificato dalla Sezione 2, Foglio 1, Particella 396 (oggi la particella 396 è stata soppressa e sostituita con la particella n. 2059), Sub 33, è pervenuta per atto di compravendita del 19/09/2003 Numero di Repertorio 23137/12571 Notaio Reina Giuseppe Sede Catania trascritto il 23/09/2003 nn. 36805/26862
  
- la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà del suddetto immobile è pervenuta per atto di compravendita del 23/05/1984 Pubblico Ufficiale Licciardello G. Sede Bronte (CT) Repertorio n. 16230 trascritto il 05/06/1984 nn. 23421/19090

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

- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;**

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



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

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

- **TRASCRIZIONE** del 23/09/2003 - Registro Particolare 26862 Registro Generale 36805 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 23137/12571 del 19/09/2003 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – vendita immobile Via Mizar 10 (CT) da potere di
  
- **ISCRIZIONE NN.** 33175/6028 del 03/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/05/2008 Numero di Repertorio 76832/26377 Notaio Vigneri Giovanni Sede Catania a favore di Ing. Direct N.V. contro debitore esecutato (marito) e debitore esecutato (moglie)
  
- **TRASCRIZIONE NN.** 43871/33414 del 27/11/2017 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 06/11/2017 Numero di repertorio 12086/2017 emesso da Tribunale di Catania Sede Catania a favore di Condominio di Via Mizar 10, Sede Catania – Codice fiscale 93039990879  
  
Contro debitore esecutato (marito) e debitore esecutato (moglie)
  
- **TRASCRIZIONE NN.** 19041/14509 del 20/04/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 20/03/2023 Numero di repertorio 1475 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Catania – Sede Catania – A favore di parte creditrice contro debitore esecutato (marito) e debitore esecutato (moglie)

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

- **ISCRIZIONE NN.** 33175/6028 del 03/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/05/2008 Numero di Repertorio 76832/26377 Notaio Vigneri Giovanni Sede Catania a favore di Ing. Direct N.V. contro debitore esecutato (marito) e debitore esecutato (moglie)
  
- **TRASCRIZIONE NN.** 43871/33414 del 27/11/2017 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 06/11/2017 Numero di repertorio 12086/2017 emesso da Tribunale di Catania Sede Catania A favore di Condominio di Via Mizar 10, Sede Catania – Codice fiscale 93039990879  
  
Contro debitore esecutato (marito) e debitore esecutato (moglie)
  
- **TRASCRIZIONE NN.** 19041/14509 del 20/04/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 20/03/2023 Numero di repertorio 1475 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Catania –



Sede Catania – A favore di parte creditrice contro debitore esecutato (marito) e debitore esecutato (moglie)

- g) **provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;**

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

Si dà atto della conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai dati catastali in atti, fatta eccezione per le seguenti variazioni riscontrate:

- abbattimento tramezzo nel locale cucina-bagno e creazione di un unico ambiente cucina
- spostamento tramezzo nel locale lavanderia con contestuale ampliamento del locale bagno

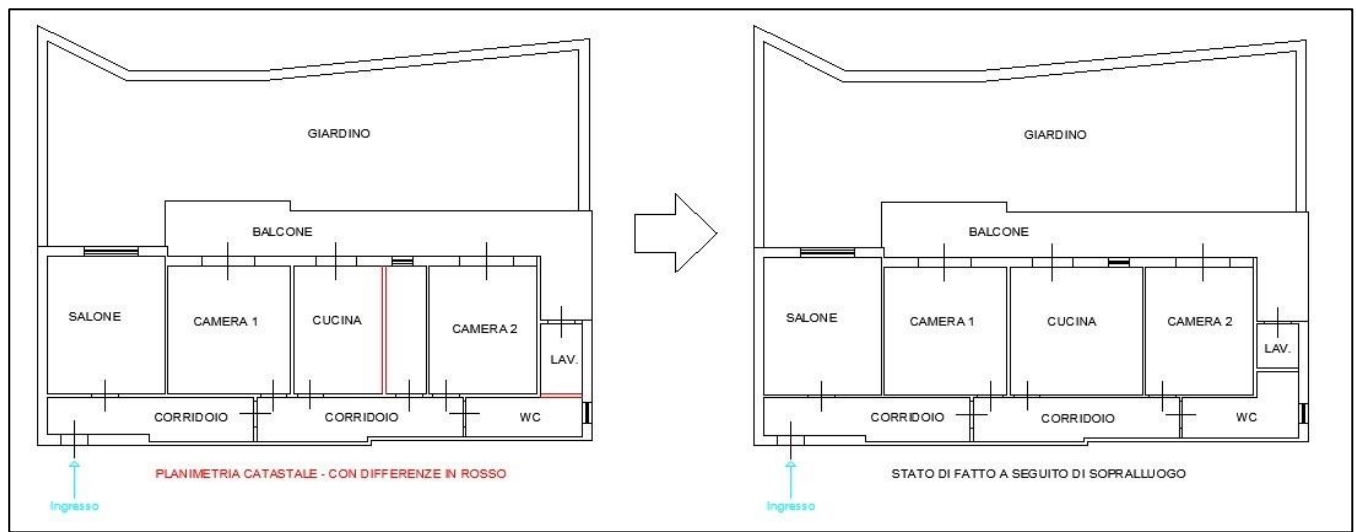


Figura 8: Confronto planimetria catastale e stato di fatto

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

Per tale procedura è prevista una spesa, comprensiva delle spese tecniche, pari a € 500,00 (cinquecento).



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

Premesso che il Certificato di Destinazione Urbanistica è un documento che ha la finalità principale di certificare, sulla base del PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune e delle relative norme di attuazione la destinazione urbanistica relativa ad un terreno, i parametri urbanistici (indice di fabbricabilità) nonché indici e vincoli di varia natura; premesso che permette di venire a conoscenza della possibilità edificatoria di intervento su determinati terreno o aree urbane, in particolare, è indispensabile in caso di compravendite, divisioni o donazioni, perizie o stime eseguite su terreni censiti al Catasto Terreni oppure su aree urbane di pertinenza a fabbricati censite al Catasto Urbano con superficie pari o maggiore di mq. 5.000.

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

- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;**

Il fabbricato dell'immobile in oggetto è stato edificato giusta Concessione edilizia n. 326 (che si allega) rilasciata dal Comune di Catania in data 29 luglio 1981 con conformità del 4 aprile 1984.

Preme mettere in evidenza che, sebbene sia già stata presentata istanza innanzi al Comune di Catania e nonostante si sia già sollecitata una quanto più celere emissione della documentazione richiesta, nelle more della procedura non sarà possibile recuperare il progetto esecutivo e gli eventuali altri titoli abilitativi, alla luce delle necessarie tempistiche di evasione previste.

Tempi che, mio malgrado, eccederebbero anche una eventuale proroga della scadenza prevista per il deposito della relazione di stima.

Sono venuto in possesso unicamente della Concessione Edilizia (che allego), emesso da altro ufficio del Comune di Catania, da cui ho estratto le informazioni di cui sopra.



- j) **verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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;**

Come riportato al punto precedente (punto "i") della relazione, non è stato possibile recuperare il progetto esecutivo dell'immobile pertanto non sarà possibile identificarne eventuali difformità.

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

- k) **accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

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

Mentre il debitore esecutato (marito) risulta essere iscritto presso altro indirizzo.

Tali informazioni sono anche riportate all'interno del certificato contestuale di residenza (che allego).



- l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.**

**Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;**

L'u.i. è un appartamento per civile abitazione sito in Catania, Via Mizar 10, al piano rialzato (prima elevazione fuori terra), palazzina B, scala D, interno 3, composto da tre vani e accessori, con annesso giardinetto antistante lato sud-est, con annessi posti auto all'aperto contrassegnati con i nn. 34 e 35 di complessivi metri quadrati venti. Confinante, l'appartamento, a Nord con altro appartamento ed area comune, ad Est con area comune, a Sud con cortile comune e ad Ovest con altro appartamento, mentre i posti auto confinano nel loro insieme: a Sud con corsia di manovra, ad Est con scivola di accesso al cantinato, a Nord con l'appartamento sopra descritto e ad Est con giardinetto di proprietà di terzi. In totale sono presenti n.3 piani fuori terra. Non è presente ascensore. Ha un ingresso sia pedonale che carrabile. Dal cancello pedonale/carrabile è possibile accedere alla scala D per mezzo di un vialetto interno. Entrando nell'appartamento, si accede subito al salone con finestra che affaccia sul giardino. Dal corridoio è possibile accedere alle varie stanze e nello specifico a due camere da letto, una cucina e un bagno. Dalle camere da letto e dalla cucina è possibile uscire in balcone e in giardino per mezzo di porte finestre. In bagno e in salone è presente invece la finestra. La lavanderia è collocata all'esterno, accessibile dal balcone. L'appartamento ha una superficie calpestabile di circa 85 mq e dispone di un giardino di circa 70 mq. Le altezze dei locali sono di 3 m. Sono inoltre in dotazione due posti auto scoperti assegnati.

L'u.i. si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione. È presente caldaia con funzione riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Presenti negli ambienti i termosifoni. La funzione di raffrescamento è invece soddisfatta da pompe di calore aria/aria (split).

Ho contattato lo studio Pivetti-Roccella, amministratore di condominio, il quale mi ha comunicato che negli ultimi 2 anni i debitori eseguiti (marito e moglie) risultano a debito di una somma pari a circa 4.700 €.



m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;

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

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

Basando le indagini sulla ricerca del valore che il cespite avrebbe potuto assumere in una libera contrattazione di compravendita, valori ricavati sia facendo un riferimento ai prezzi di compravendita e locazione determinati dall'organo di monitoraggio immobiliare nazionale O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), oltre che da un attento esame delle condizioni di stato, manutenzione, vetustà, piano, esposizione e zona. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 98 m<sup>2</sup>.

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

Tabella 3: Calcolo superficie commerciale

Ambiente	m <sup>2</sup> misurati	m <sup>2</sup> commerciali parziali
Vani principali e accessori diretti	85	85
Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali	19	5,7
Balconi, terrazzi e similari <u>non comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>non comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)	75	7,5
<b>Superficie commerciale totale [m<sup>2</sup>]</b>		<b>98,2</b>





## 1) STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima per capitalizzazione del reddito consente di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona. Il valore di mercato (in questo caso valore di capitalizzazione) si ottiene come rapporto del reddito annuo (al netto di tutte le spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione etc.) e il saggio di capitalizzazione (r) che oscilla tra il 2% e il 6% a seconda delle caratteristiche, accennate prima, del tipo di immobile da stimare. Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili. Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10% e il 30% del reddito lordo medio annuo.

Basandosi sui valori di mercato delle locazioni nella zona e per la tipologia del cespite si suppone che il canone di locazione attuale sia di € 650,00 e venga corrisposto con 12 rate mensili anticipate.

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

Tabella 4: Saggio di capitalizzazione

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



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

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

Dove:

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

Si otterrà un valore pari a **175.500 €**.

## 2) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA A MQ

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

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

A tale scopo si sono consultate due tipi di fonti:

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



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.G.Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 27

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	820	L	1,9	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	600	900	L	2,4	3,6	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,2	4,4	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Figura 9: Borsino Immobiliare - OMI

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare di Catania per fabbricati simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura e impianti, consistenza del cespite e relativo stato di conservazione e manutenzione, si valuta l'unità oggetto in **€ 107.500**.

Il più probabile valore dell'u.i., si ottiene come media dei due precedenti valori e risulta pari a € 141.500.

Considerando i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale (500 €), l'importo di cui sopra sarà pari a **€ 141.000**.

**Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di ridurre del 15% il valore stimato (€ 141.000) ottenendo quindi un valore finale arrotondato pari a € 120.000.**

- n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**

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



- o) 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;**

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

Si specifica che la planimetria catastale va aggiornata. Si consiglia di attenzionare le figure 6-7.

- p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**

L’immobile è di proprietà dei debitori esecutati (marito e moglie) per una quota pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni. Il pignoramento ha colpito quote spettanti i debitori esecutati (marito e moglie).

- q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.**

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



### 3. Scheda riepilogativa dell'immobile

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

Tabella 5: Scheda riepilogativa dell'immobile

Ubicazione appartamento	<b>Via Mizar 10 – Catania (CT)</b>
Piano	<b>Rialzato</b>
Foglio	<b>1</b>
Particella	<b>2059</b>
Sub	<b>33</b>
Categoria	<b>A/2</b>
Classe	<b>2</b>
Proprietà immobile	<b>1/2 ciascuno (in regime di comunione dei beni)</b>
Superficie utile	<b>85 m<sup>2</sup></b>
Superficie commerciale	<b>98 m<sup>2</sup></b>
Conformità catastale	<b>NO</b>
Conformità urbanistica	<b>n.d.</b>
Valore stimato	<b>120.000 €</b>

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

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

Catania, 6/9/2023

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Andrea Randazzo



## 4. Allegati

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

- a) Report fotografico
- b) Verbale di sopralluogo
- c) Documentazione catastale:
  - Planimetria catastale
  - Visura storica per immobile
  - Ispezione ipotecaria per immobile
- d) Certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia
- e) Concessione edilizia
- f) Spese condominiali arretrate (Studio Pivetti-Roccella)
- g) PEC a parte creditrice
- h) Mail a parte debitrice

