

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

---



***Relazione Tecnica Peritale***

**Procedura Esecutiva Immobiliare – R.G. 384/2021**

**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 .....	1
Figura 2: Estratto u.i. da Google earth (vista dall'alto) .....	2
Figura 3: Estratto di mappa .....	2
Figura 4: Planimetria Catastale u.i. ....	3
Figura 5: Difformità riscontrate .....	4
Figura 6: Difformità riscontrate .....	10
Figura 7: Borsino Immobiliare - OMI .....	16

Indice delle tabelle

Tabella 1: Dati Catastali u.i. ....	3
Tabella 2: Visura storica per immobile – debitore esecutato (marito) .....	5
Tabella 3: Visura storica per immobile – debitore esecutato (moglie) .....	6
Tabella 4: Calcolo superficie commerciale .....	14
Tabella 5: Saggio di capitalizzazione .....	15
Tabella 6: Scheda riepilogativa dell'immobile .....	19



## 1. Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Ing. Andrea Randazzo, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A7177 e dei CC.TT.U nel Tribunale di Catania, con Ordinanza del 7/02/2022 è stato nominato CTU dall'III.mo Giudice Dott. Francesco Lentano per la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 384/2021, con notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012 e nello specifico con PEC del 8/02/2022.

In data 10/02/2022 ho effettuato giuramento e iniziato successivamente le operazioni peritali.

## 2. Risposta ai quesiti nel mandato

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

L'unità immobiliare (nel seguito, u.i.), oggetto di stima, è un appartamento posto al primo piano, ubicato in Via Saglietti n.78, Catania (CT).

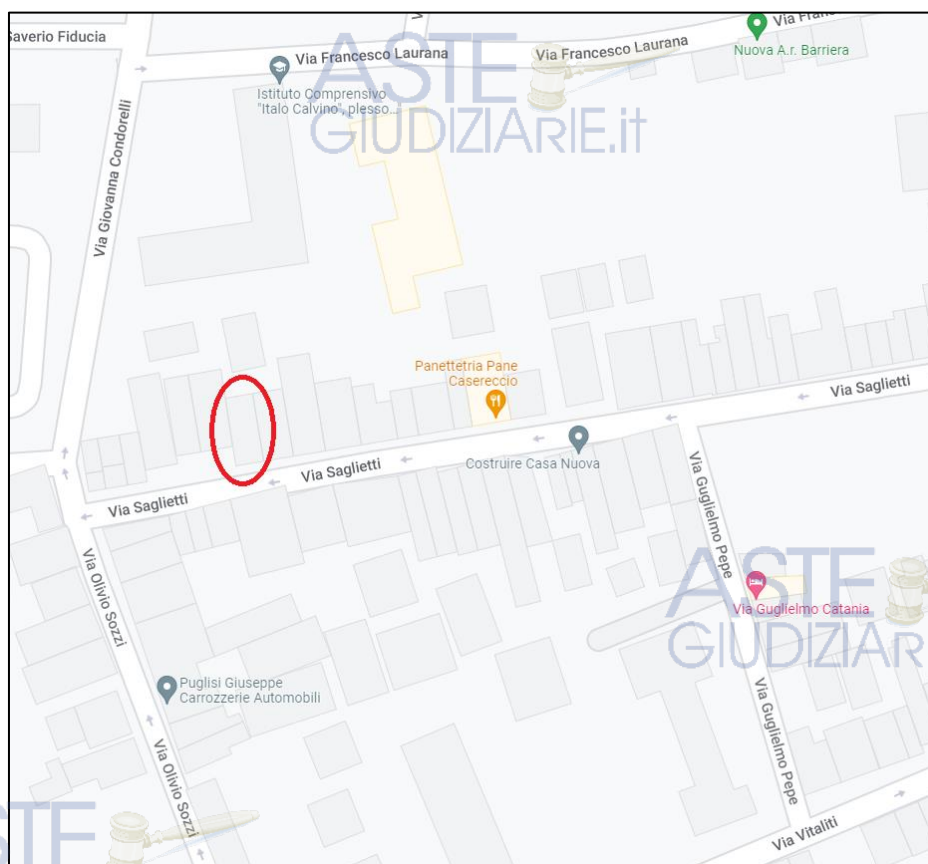


Figura 1: Estratto u.i. da google maps



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



Figura 3: Estratto di mappa



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

Tabella 1: Dati Catastali u.i.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
2	150	5	A/4	6	4	Totale: 91 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 81 m <sup>2</sup>	185,92 €	Via Saglietti 78 piano primo

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'u.i. è un appartamento per civile abitazione, sito a Catania in via Saglietti n.78, al piano primo composto da tre vani ed accessori, con terrazzo a livello confinante a sud con detta via e a ovest e a est con altra proprietà, salvi migliori confini.

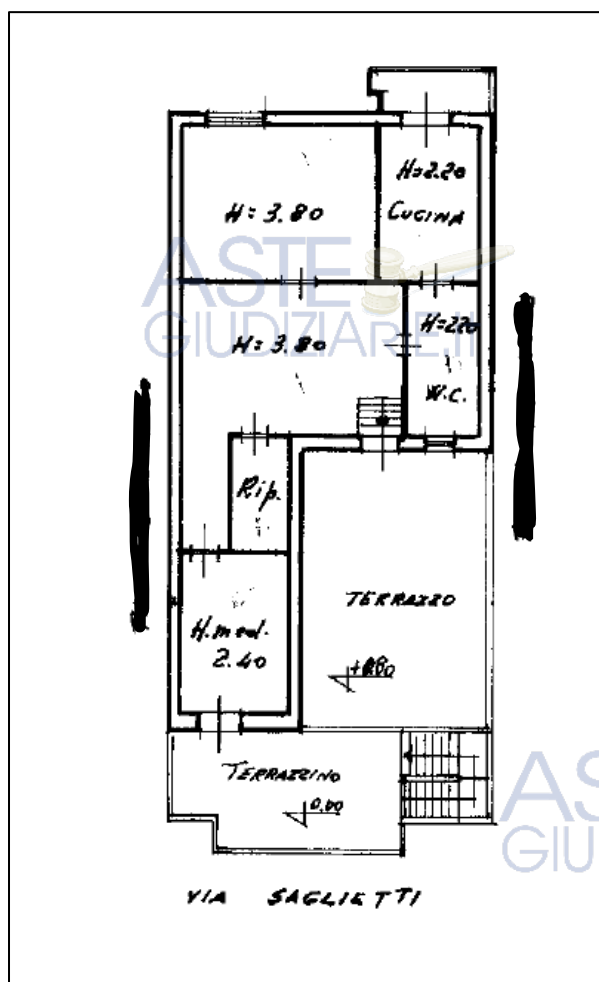


Figura 4: Planimetria Catastale u.i.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



In sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità rispetto a quelle emergenti dai dati catastali in atti. Oltre ad aperture di porte interne e spostamento di pareti, si segnala un aumento di volumetria dell'appartamento con l'aggiunta di una nuova stanza.

Nell'immagine in calce, si riportata a sinistra la rappresentazione come da planimetria catastale e a destra lo stato di fatto a seguito di sopralluogo. Sono state evidenziate in rosso le modifiche rilevate in sede di sopralluogo.

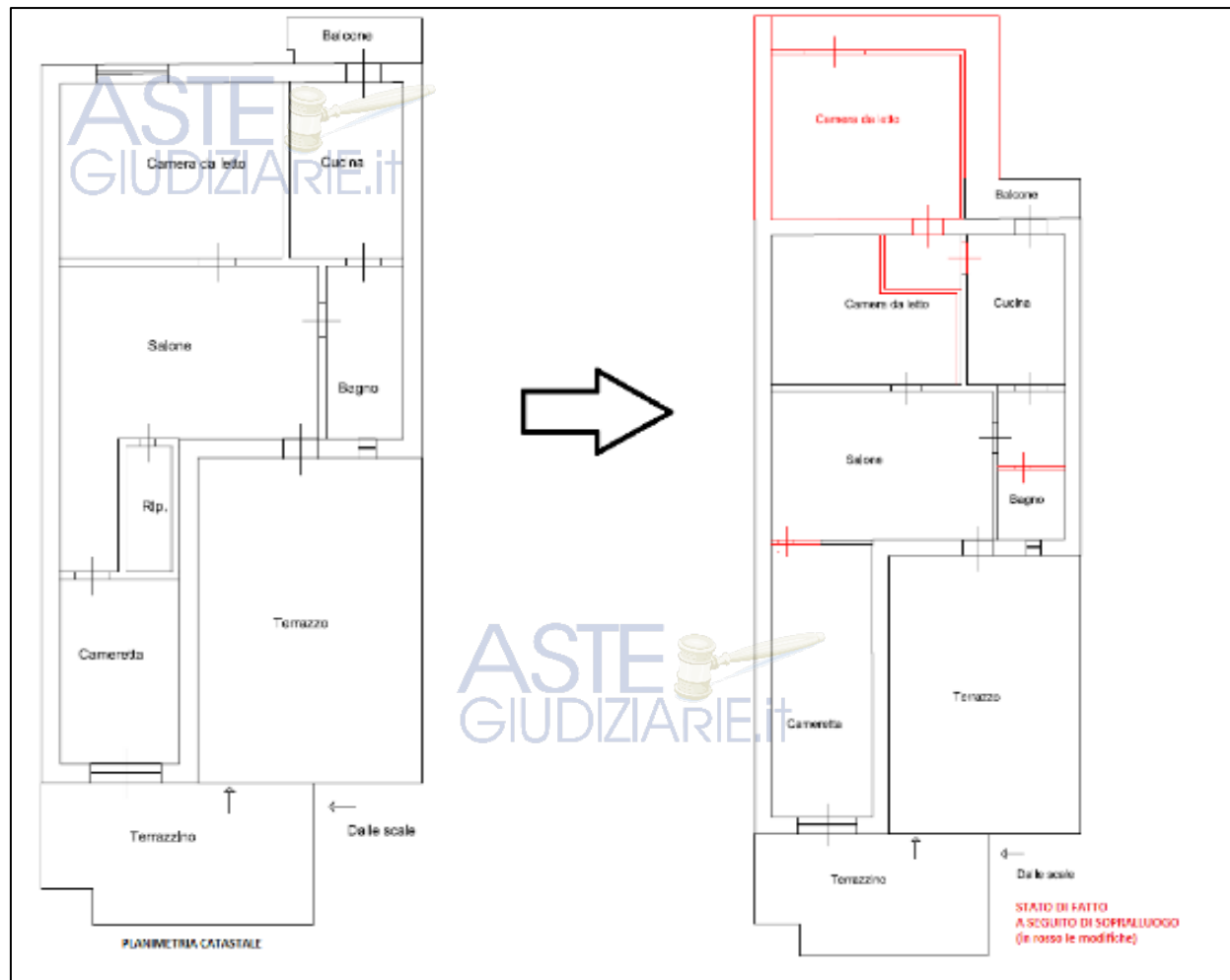


Figura 5: Difformità riscontrate



- 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 (marito e moglie) per la quota parte di:

- debitore esecutato (marito): proprietà 51/108 in regime di comunione dei beni;
- debitore esecutato (moglie): proprietà 57/108 in regime di comunione dei beni.

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

L'immobile è nella piena proprietà (100%) degli esecutati (marito e moglie).

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

Tabella 2: Visura storica per immobile – debitore esecutato (marito)

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX nato a xxxx il xx/xx/xxxx	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 51/108 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA	<b>Voltura d'ufficio del 25/08/2004</b> Pubblico ufficiale: Mazzullo F. – Sede: Catania (CT) Repertorio n. 16416	



Tabella 3: Visura storica per immobile – debitore esecutato (moglie)

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX nata a xxxx il xx/xx/xxxx	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 57/108 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA	<b>Voltura d'ufficio del 25/08/2004</b> <b>Pubblico ufficiale: Mazzullo F. – Sede: Catania (CT)</b> <b>Repertorio n. 16416</b>	

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile (in allegato), di stato di famiglia, richiesto al Comune di Catania, si evince che gli esecutati sono coniugati.

L'immobile, di cui in oggetto, risulta agli esecutati (marito e moglie) rispettivamente nella proprietà di 51/108 e 57/108 in regime di comunione dei beni.

- d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;**

L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati (marito e moglie) per **atto di compravendita** del 25/08/2004 Numero di repertorio 16416 Notaio Francesco Mazzullo.

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

- **TRASCRIZIONE** del 03/09/2004 – Registro Particolare 30264 Registro Generale 47357  
Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 16416/6932 del 25/08/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE** del 03/09/2004 - Registro Particolare 12275 Registro Generale 47358  
Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 16417/6933 del 25/08/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **TRASCRIZIONE** del 06/08/2007 - Registro Particolare 33516 Registro Generale 57706  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 26/153 del 24/08/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **TRASCRIZIONE** del 28/03/2012 - Registro Particolare 13817 Registro Generale 16751  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/3470 del 30/04/1999  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- **ISCRIZIONE** del 22/12/2020 - Registro Particolare 5495 Registro Generale 50614  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1333 del 27/03/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **TRASCRIZIONE** del 21/07/2021 - Registro Particolare 25507 Registro Generale 33844  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA  
Repertorio 4558 del 15/06/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE** del 27/08/2021 - Registro Particolare 30022 Registro Generale 39684  
Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 16416 del 25/08/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **TRASCRIZIONE** del 27/08/2021 - Registro Particolare 30023 Registro Generale 39685  
Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 16417 del 25/08/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **TRASCRIZIONE** del 27/08/2021 - Registro Particolare 30024 Registro Generale 39686  
Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 16416 del 25/08/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

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



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



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

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



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

- **ISCRIZIONE** del 03/09/2004 - Registro Particolare 12275 Registro Generale 47358  
Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 16417/6933 del 25/08/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **ISCRIZIONE** del 22/12/2020 - Registro Particolare 5495 Registro Generale 50614  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1333 del 27/03/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **TRASCRIZIONE** del 21/07/2021 - Registro Particolare 25507 Registro Generale 33844  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA  
Repertorio 4558 del 15/06/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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



Si veda la risposta di cui al quesito al punto a) per i dati catastali dell'u.i. e le difformità riscontrate in fase di sopralluogo rispetto alla planimetria catastale in essere.



In sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità rispetto a quelle emergenti dai dati catastali in atti. Oltre ad aperture di porte interne e spostamento di pareti, si segnala un aumento di volumetria dell'appartamento con l'aggiunta di una nuova stanza.



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

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

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



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

Trattasi di immobile di antica edificazione ubicato all'interno della perimetrazione urbana dell'abitato comunale, realizzato in un'epoca anteriore alla formulazione della Legge Urbanistica e per il quale, nonostante tutte le ricerche svolte presso gli uffici Comunali preposti, nulla è stato possibile rinvenire per quanto attiene l'eventuale copia di Concessione Edilizia, copia del Progetto ed eventuali.



L'immobile è correttamente allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, dotato di idonea planimetria catastale. È stato recuperato l'atto di compravendita (che si allega) il quale riporta testualmente: *"la parte venditrice da me ammonita ai sensi del D.P.R. 445/2000 articoli 3 e 76 sulle sanzioni penali in caso di dichiarazione mendaci dichiara che quanto venduto è stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967 in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti, e che in seguito non vi sono state apportate modifiche edilizie per cui era necessario richiedere autorizzazioni amministrative"*.

L'immobile pignorato non risulta conforme da un punto di vista urbanistico per la diversa distribuzione interna degli ambienti e l'aumento di volumetria, con contestuale modifica del prospetto esterno, per i quali non è stata presentata alcuna richiesta autorizzativa agli enti proposti.

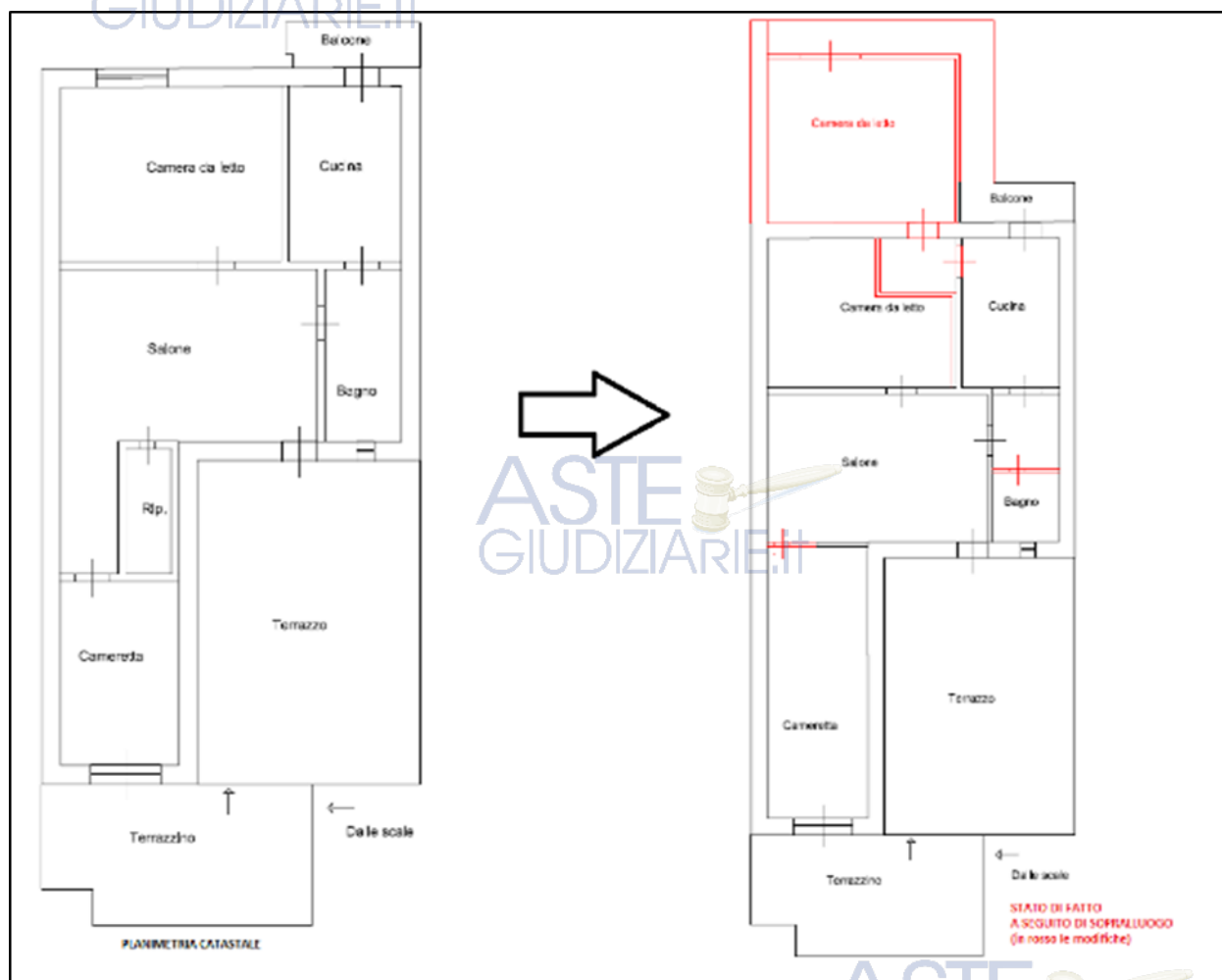


Figura 6: Difformità riscontrate



- 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 descritto al punto precedente, il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato in data anteriore all'anno 1967 e pertanto è da considerare conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della sua edificazione ma è stato oggetto di modifiche avvenute in data successiva alla sua edificazione consistenti in:

- Ridistribuzione degli spazi interni
- Aumento di volumetria e modifica prospetto esterno

Tali opere, sebbene di modesta entità, non sono state eseguite con le corrette procedure edilizie e ai fini della loro possibilità di regolarizzazione si segnala che l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6 della legge n. 47/1985, né dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, e l'abuso non è sanabile o condonabile ai sensi del D.L. 269/2003.

Per quanto riguarda il caso specifico della redistribuzione degli spazi interni, la tipologia di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, avendo la caratteristica di non variare la destinazione d'uso, i prospetti ed il volume dell'immobile, ricade nella casistica di cui all'art.10 Legge Regionale 16/2016 e possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Per tale attività si prevede un costo pari a 1.500 € comprensivi di sanzione pari a 1.000 €, diritti di segreteria e onorari per tecnici competenti in materia urbanistica per la redazione degli elaborati necessari.

Sarà inoltre necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile e per tale attività si prevede un costo pari a 500,00 €. Per quanto riguarda l'aumento di volumetria con contestuale modifica del prospetto esterno, non è possibile regolarizzarli e si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi a quello riportato in planimetria registrata al Catasto.

Per tale attività si prevede un costo indicativo, a corpo, pari a 18.000,00 €, comprensivo della demolizione, trasporto e smaltimento a discarica, ripristino.



- 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 dagli esecutati (marito e moglie) e dal nucleo familiare, nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile degli esecutati (marito e moglie), in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso.

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

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

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

L'u.i., di circa 81 m<sup>2</sup> calpestabili, è ubicata nel Comune di Catania in Via Saglietti 78 ed è posta al piano primo. In totale ci sono due piani fuori terra. (piano terra e piano primo). Non è presente l'ascensore.

Tramite scala esterna è possibile accedere ad un primo terrazzino di circa 15 m<sup>2</sup>, affaccio di una camera da letto; sulla destra, invece, salendo tre scalini, è possibile accedere ad un terrazzo di circa 28 m<sup>2</sup>, che comunica con l'ingresso dell'appartamento.

Entrando in casa, si accede subito nel salone da cui è possibile accedere alle due camere da letto e ad una piccola zona di separazione cui è possibile accedere al bagno e alla cucina.



Non è presente l'impianto di riscaldamento/raffrescamento. Solo in bagno, è presente uno scaldacqua elettrico con funzione di produzione di acqua calda sanitaria.

L'appartamento è stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967 in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti. Dal punto di vista manutentivo, sicuramente, lo stato è mediocre.

Le altezze dei locali variano nei diversi vani da un minimo di 2,2 metri ad un massimo di 3,4 metri.

Non è stato costituito nessun condominio, pertanto non sono previste spese di gestione.

Su strada, e nelle traverse limitrofe, sono presenti diverse aree gratuite adibite a parcheggio.

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

- 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 utile di circa 81 m<sup>2</sup> e commerciale di circa 87 m<sup>2</sup>.

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



Tabella 4: Calcolo superficie commerciale

Ambiente	m <sup>2</sup> misurati	m <sup>2</sup> commerciali parziali
Vani principali e accessori diretti	81,48	81,48
Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali	54,23	5,423
Balconi, terrazzi e similari <u>non comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>non comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)		
<b>Superficie commerciale totale [m<sup>2</sup>]</b>		<b>86,9</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, sfiti, assicurazioni, manutenzione etc.) e il saggio di capitalizzazione (r) che oscilla tra il 2% e il 6% a seconda delle caratteristiche, accennate prima, del tipo di immobile da stimare. Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili. Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10% e il 30% del reddito lordo medio annuo.

Basandosi sui valori di mercato delle locazioni nella zona e per la tipologia del cespite si suppone che il canone di locazione attuale sia di € 400,00 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 5: 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 **108.000 €**.



## 2) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA A MQ

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

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

A tale scopo si sono consultate due tipi di fonti:

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

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/Barriera Canalichio, Piazza Vicerè, Romano, Del Bosco/P, Leucatia/P, Arimondi, Due Obelisci.

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 18

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	900	1350	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	2,2	3,1	L
Autorimesse	NORMALE	750	1050	L	3	4,2	L
Box	NORMALE	900	1350	L	3,7	5,5	L

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

#### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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



Figura 7: 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 **€ 82.000.**



Il più probabile valore dell'u.i., si ottiene come media dei 2 precedenti valori e risulta pari a € 95.000.

Considerando i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, denuncia variazione distribuzione spazi interni e ripristino stato dei luoghi (vedi punto j), l'importo di cui sopra sarà pari a € **75.000.**

**Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di ridurre del 15% il valore stimato (€ 75.000) ottenendo quindi un valore finale arrotondato pari a € 64.000.**

- 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) allegli 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.

- 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 degli esecutati per una quota pari a 1/1 (intera proprietà).

Il pignoramento ha colpito quote spettanti agli esecutati (marito e moglie) per la quota parte di:

- debitore esecutato (marito): proprietà 51/108 in regime di comunione dei beni;
- debitore esecutato (moglie): proprietà 57/108 in regime di comunione dei beni.



- 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 6: Scheda riepilogativa dell'immobile

Ubicazione appartamento	<b>Via Saglietti 78 - Catania (CT)</b>
Piano	<b>Primo</b>
Foglio	<b>2</b>
Particella	<b>150</b>
Sub	<b>5</b>
Categoria	<b>A/4</b>
Classe	<b>6</b>
Proprietà immobile	<b>1/1</b>
Superficie utile	<b>81,48 m<sup>2</sup></b>
Superficie commerciale	<b>86,9 m<sup>2</sup></b>
Conformità catastale	<b>NO</b>
Conformità urbanistica	<b>N.D.</b>
Valore stimato	<b>64.000 €</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, 12/04/2022

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

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
  - Estratto di mappa
  - Ispezione ipotecaria
- d) Certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia
- e) Atto di compravendita

