



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI – PROCEDURA ESECUTIVA N. 422/2018

Giudice dell'esecuzione: *dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Promossa da



Contro



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA



Consulente Tecnico d'Ufficio: **dott. ing. Antonio Nicolosi**



Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Elaborato fotografico
3. Visura e planimetria catastale
4. Planimetrie di progetto richiesta di concessione edilizia in sanatoria in data 30/10/1986 prot. n. 25427
5. Rilievo
6. Visure ipotecarie
7. Certificato di residenza
8. Copia atto di compravendita



1. Premessa

In data 02/11/2023 il Giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto dott. ing. Antonio Nicolosi consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione iscritta al n. 422 del 2018 del registro delle esecuzioni immobiliari, sottoponendo i seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento **per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi, elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);
- l. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. 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;
- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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

È stato assegnato al C.T.U. il termine di 120 giorni dal giuramento, effettuato il 07/11/2023.

2. Operazioni eseguite

In data 04/01/2024, previo regolare avviso alle parti, mi recavo sul luogo per iniziare le operazioni peritali, ovvero in Misterbianco (CT), via Nikolaj Lenin, 91. Alla presenza [REDACTED]

ho avuto accesso ai luoghi e ho eseguito un minuzioso sopralluogo dell'immobile pignorato, ossia dell'appartamento con sviluppo nei piani quinto e sesto dell'edificio di cui fa parte, ho preso misure e scattato fotografie; del rilievo così pure di altre considerazioni ho preso appunti in separati fogli. Quindi ho chiuso le operazioni peritali.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, ho proceduto alla stesura della presente relazione tecnica, rispondendo ai quesiti posti.



3. Risposta ai quesiti

Quesito a)

Dall'esame dei documenti in possesso e da indagini eseguite ho identificato il bene pignorato:

- Abitazione sito in Misterbianco (CT), via Nikolaj Lenin, 91, piani quinto e sesto, censito al N.C.E.U. al foglio 14, particella 292, subalterno 17, categoria A/3, classe 8, consistenza 4 vani, superficie catastale 76,00 m², rendita 289,22 euro, confinante a sud con la via Piersanti Mattarella, ad ovest con proprietà di altra ditta, a nord con vano scala e pozzo luce condominiale e ad es [REDACTED]

Così come riportato in atti.



Quesito b)

L'immobile oggetto della presente, sulla scorta del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è:

- Abitazione sita in Misterbianco (CT), via Nikolaj Lenin, 91, piani quinto e sesto, censito al N.C.E.U. al foglio 14, particella 292, subalterno 17, categoria A/3, classe 8, consistenza 4 vani, superficie catastale 76,00 m², rendita 289,22 euro;

[REDACTED]



Quesito c)

[REDACTED]

Quesito d)

[REDACTED]



[redacted]

Quesito e)

La documentazione presente nel fascicolo e quella da me prodotta sono sufficienti per procedere al completo accertamento ed alla valutazione dei beni.

Quesito f)

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e da quella prodotta dal sottoscritto, i vincoli in atto esistenti da cancellare con il decreto di trasferimento sono:

- **IPOTECA** [redacted]

- **IPOTECA** [redacted]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,** [redacted]



- IPOTECA [REDACTED]

Quesito g)

Il bene in questione è catastalmente identificato come segue:

- **Abitazione** sita in Misterbianco (CT), via Nikolaj Lenin, 91, piani quinto e sesto, censito al N.C.E.U. al foglio 14, particella 292, subalterno 17, categoria A/3, classe 8, consistenza 4 vani, superficie catastale 76,00 m2, rendita 289,22 euro;

Nell'appartamento è presente una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in particolare:

- nel balcone che si affaccia sulla via Piersanti Mattarella è stata realizzata una piccola veranda come sgabuzzino non presente in planimetria catastale;
- la cucina al piano quinto (per come rappresentata in planimetria) è stata, nello stato di fatto, trasformata in wc;
- il wc al piano quinto (per come rappresentato in planimetria) è stato, nello stato di fatto, eliminato e la superficie annessa all'ingresso;
- il locale tecnico al piano sesto è stato trasformato, nello stato di fatto, in cucina; bisogna evidenziare che il locale in questione non ha l'altezza utile di almeno 2,70 m necessaria per l'agibilità;
- nel vano al sesto piano sono presenti due finestre non rappresentate nella planimetria catastale;
- è stata realizzata una tettoia con veranda al piano sesto nel terrazzino.

È allegata alla presente la rappresentazione grafica dello stato di fatto degli immobili.

Quesito h)

Data la natura dei beni non occorre l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito i)

Per l'appartamento oggetto della presente relazione è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria in data 30/10/1986 prot. n. 25427 [REDACTED]

La planimetria rappresentata nell'allegato grafico della richiesta di concessione differisce dalla planimetria catastale solamente per la presenza della verandina nel balcone (presente nell'allegato grafico e assente in planimetria catastale) e per la rappresentazione di una finestra (delle due presenti realmente) nel vano al piano sesto; per il resto le due rappresentazioni grafiche coincidono.

Lo stato di fatto differisce invece dalla rappresentazione grafica dell'allegato in richiesta di concessione nei seguenti punti:

- la cucina al piano quinto (per come rappresentata in planimetria) è stata, nello stato di fatto, trasformata in wc;
- il wc al piano quinto (per come rappresentato in planimetria) è stato, nello stato di fatto, eliminato e la superficie annessa all'ingresso;
- il locale tecnico al piano sesto è stato trasformato, nello stato di fatto, in cucina; bisogna evidenziare che il locale in questione non ha l'altezza utile di almeno 2,70 m necessaria per l'agibilità;
- nello stato di fatto è presente una finestra non rappresentata nella planimetria di rilievo allegata alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria;
- è stata realizzata una tettoia con veranda al piano sesto nel terrazzino.

Quesito j)

Per l'appartamento è in fase di istruttoria la richiesta di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 30/10/1986 prot. n. 25427. Al momento risulta pagata l'oblazione prevista dalla legge ma non gli oneri concessori; rispetto agli elaborati grafici allegati alla richiesta lo stato di fatto dell'immobile differisce nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella presenza di una tettoia nella terrazza al piano sesto. Nessun nuovo volume e nessuna variazione dei prospetti è stato rilevato. Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

La distribuzione degli spazi attuale vede la realizzazione della cucina al piano sesto, nel vano adiacente alla terrazza; tale vano non ha le altezze necessarie all'agibilità (che per legge è di almeno 2,70 m). **Pertanto, sarà necessario ripristinare l'appartamento nelle condizioni rappresentate nella richiesta di concessione edilizia in sanatoria**, riportando la cucina al piano quinto e ripristinando il wc (con la realizzazione della necessaria muratura, pavimenti, rivestimenti, finitura e impianti). Il vano al quinto piano sarà utilizzabile come vano tecnico. Per il ripristino dei luoghi si prevede una spesa di circa 9.000,00 euro.

Bisogna completare il pagamento degli oneri concessori per la quale si è calcolato un importo di circa 900,00 euro.

La tettoia e la finestra non rappresentata in planimetria di rilievo al piano sesto può essere regolarizzata presentando al comune una **SCIA**. Il costo di questa pratica ammonta a circa 1.000,00 euro.

Sarà poi necessario ripresentare la **planimetria catastale** con la presenza della verandina nel balcone e della tettoia al piano sesto. Il costo per la presentazione della planimetria è di 500,00 euro.

Quesito k)

[REDACTED]

Quesito I)

L'edificio di cui il bene pignorato fa parte è sito in via Nikolaj Lenin, 91, nella frazione di Lineri, comune di Misterbianco. La frazione di Lineri, sebbene di origine popolare, è un centro ormai ben definito e, sostanzialmente, distaccato e autonomo rispetto al centro urbano di Misterbianco. Il quartiere è a ridosso del comune di Catania con cui confina direttamente e contemporaneamente a pochi minuti dal centro commerciale di Misterbianco; è facilmente possibile raggiungere la tangenziale di Catania sia in direzione Siracusa (tramite lo svincolo di Misterbianco) sia in direzione Messina (tramite lo svincolo di San Giovanni Galermo). Si segnala inoltre che in prossimità di via Amenano (zona Nord della frazione) è in fase di realizzazione un nuovo svincolo autostradale che abbrevia ancor di più l'accesso all'arteria autostradale. Grazie alla posizione favorevole è possibile raggiungere facilmente i più importanti centri commerciali della provincia, oltre che le attività e gli uffici pubblici del comune di Catania.

L'edificio è sito in via Nikolaj Lenin, che è la strada principale di Lineri; l'immobile si trova quindi al centro del quartiere a meno di 100 metri dalla piazza Enrico Berlinguer (centro della frazione di Lineri). L'intera area è ben fornita da numerose piccole attività commerciali e da servizi pubblici; a circa 200 metri ha sede un ufficio postale e a meno di 500 metri è presente una delegazione comunale con servizi demografici e sociali. A meno di 1 km ha sede l'istituto "Don Lorenzo Milani" e, a circa la stessa distanza, ha sede l'istituto "Padre Pio da Pietralcina", i cui servizi sono diretti alla scuola materna, scuola elementare e scuola media. A brevissima distanza è presente la fermata della ferrovia Circumetnea (che collega il quartiere con il centro di Misterbianco oltre che con tutti gli altri comuni serviti dalla ferrovia) e a meno di 2 km si raggiunge la stazione della metropolitana che permette il collegamento con il centro di Catania (si fa anche presente che è in fase di realizzazione una nuova stazione metro che abbrevia ulteriormente il percorso per usufruire della metropolitana). In linea generale l'area è ben fornita e vivibile senza grandi spostamenti.

L'edificio ha accesso da via Nikolaj Lenin con un vano scala che consente l'accesso a tutti gli appartamenti del fabbricato; lo stabile ha una forma rettangolare e prospetta su due strade pubbliche (via Nikolaj Lenin e via Piersanti Mattarella). Il bene oggetto del pignoramento si trova al quinto piano dell'immobile sopra descritto; fa parte del bene anche il vano posto al piano sesto con annessa terrazza per una superficie inferiore al sottostante appartamento.

L'appartamento, adibito a civile abitazione, ha una forma rettangolare e confina a sud con la via Piersanti Mattarella, ad ovest con proprietà di altra ditta, a nord con vano scala e pozzo luce condominiale e ad est [REDACTED]

Dal vano scala si accede, attraverso un disimpegno comune con l'appartamento adiacente, alla sala di ingresso; da questa si accede direttamente ai due vani al piano quinto (camera da letto matrimoniale e singola), alla stanza al momento adibita a wc e alla scala a chiocciola che porta al vano (al momento adibito a cucina) al piano sesto. Da quest'ultimo piano si accede alla terrazza in cui è presente la tettoia e la veranda adibita a lavanderia. Dalle due camere da letto al piano quinto si accede al balcone che si affaccia su via Piersanti Mattarella, su cui è stata realizzata la piccola verandina.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e la copertura è in parte a terrazza e in parte a falde. Nel fabbricato è presente l'ascensore che non raggiunge il piano quinto.

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione; nel wc al piano quinto è presente una grossa chiazza di umidità nel soffitto così come nella camera da letto singola (quella più piccola e posta ad ovest). Sono presenti alcune lesioni dovute presumibilmente ad assestamenti da movimenti dovuti a fenomeni sismici. La presenza di umidità è verosimilmente dovuta a cattivo isolamento dagli agenti atmosferici nelle pareti esterne dell'edificio e nella copertura accanto alla terrazza al piano sesto.

L'altezza utile dell'appartamento al piano quinto è di 2,90 m circa nelle due camere da letto e 2,75 m circa nel disimpegno d'ingresso e nel bagno; il vano al piano sesto ha altezza variabile da 2,70 m circa a 2,00 m circa.

Schematicamente l'immobile pignorato è:

- appartamento per civile abitazione con annessa terrazza di copertura, ai piani quinto e sesto con accesso da via via Nikolaj Lenin, 91, censito al N.C.E.U. nel territorio del comune di Misterbianco (CT), foglio 14, particella 292, subalterno 17;

È costituito da (si veda il rilievo per l'individuazione dei locali):

- disimpegno – 11,43 mq;
- camera da letto singola – 14,35 mq;
- camera da letto matrimoniale – 14,97 mq;
- wc – 6,62 mq;
- cucina – 17,77 mq;
- terrazza – 18,80 mq.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'appartamento è stato rilevato:

- **pavimenti interni:** gres porcellanato;
- **pavimenti balcone e terrazza:** mattonelle klinker e fascia di marmo (balcone), gres porcellanato e fasce di marmo (terrazza);
- **rifinitura interna:** intonaco civile e pittura in tutti gli ambienti – nel wc per un'altezza di 2,20 m circa maiolica; nell'angolo cottura della cucina al piano sesto piastrelle in maiolica;
- **rifinitura esterna:** intonaco e tinteggiatura;
- **infissi interni:** legno;
- **infissi esterni:** in alluminio a taglio freddo con vetro doppio;
- **porta di ingresso:** in legno non blindata.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico funzionante non a norma, per il cui adeguamento occorre spendere circa € 2.000,00. È presente l'impianto idrico funzionante; non è presente l'impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno.

Le spese relative alle parti comuni (pulizia, illuminazione, ecc.) ammontano a circa euro 60,00 ogni due mesi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie netta	Superficie coperta	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
Appartamento	46,24 mq	56,28 mq	1,00	56,28
Vano tecnico		23,77 mq	0,25	5,95
Balcone		9,27 mq	0,25	2,32
Verandina		1,64 mq	0,25	0,41
Terrazza di copertura		18,80 mq	0,15	2,82
TOTALE				67,78

In cifra tonda 68,00 mq.

Quesito m)

La valutazione del valore di mercato di un bene immobile rappresenta un processo estremamente delicato che si fonda sulla intima conoscenza del mercato locale oltre che dell'andamento globale dei mercati nazionali. Molte sono le metodologie di calcolo del valore che, sebbene in generale debbano condurre tutte allo stesso valore di mercato, se non correttamente "calibrate" possono portare ad errori macroscopici e a cifre sbagliate. Per procedere ad una valutazione inerente alla realtà di mercato ho quindi ritenuto dover ricorrere a due metodi di stima:

- Stima sintetica – comparativa;
- Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi.

STIMA SINTETICA – COMPARATIVA

Questo metodo si avvale del criterio comparativo di mercato ossia dalla possibilità di ricavare un valore unitario, in relazione ad un parametro di riferimento del bene (il metro quadrato), da immobili con le medesime caratteristiche il cui valore di vendita è già noto. Tale valore vai poi corretto in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile che possono essere interni (esposizione, panoramicità, livello di piano, grado di finiture, età, condizioni degli impianti tecnologici, accorgimenti tecnici, stato di conservazione, ecc.) o esterni (esistenza in zona di infrastrutture pubbliche, collegamenti con altre zone della città e con il centro, vicinanza di zone "a verde", salubrità della zona, zona popolare, residenziale o di prestigio, ecc.).

Tenendo conto delle caratteristiche interne ed esterne, delle condizioni di manutenzione del fabbricato, prendendo come riferimento i valori di vendita di immobili della stessa zona, con stessa epoca di costruzione e con analoghe caratteristiche, ho assunto un valore di mercato di 950,00 €/m².

Dalla risposta al precedente quesito ho ricavato la superficie commerciale dell'appartamento pari a 68,00 mq, per cui il valore di vendita è:

$$68,00 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{64.600,00 \text{ €}}$$

STIMA ANALITICA O DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima con il metodo analitico conduce al valore di mercato dell'immobile attraverso la capitalizzazione del reddito netto dell'immobile, dato dalla differenza tra i ricavi e i costi di manutenzione dell'immobile. Si è assunto un tasso di capitalizzazione del 3,50 %.

L'immobile in questione è concesso in uso alla moglie e ai figli per cui il reddito lordo è stato ricavato dal valore degli affitti rilevati negli immobili della zona tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione; si è ritenuto congruo un prezzo di locazione di 225,00 € mensili e quindi un reddito annuo lordo di:

$$225,00 \times 12 = 2.700,00 \text{ €}$$

Si suppone che le spese di manutenzione dell'immobile si attestino al 25 % del ricavo lordo, cioè:

$$2.700,00 \times 0,25 = 675,00 \text{ €}$$

per cui il reddito netto annuo è:

$$2.700,00 - 675,00 = 2.025,00 \text{ €}$$

Applicando a questa cifra il tasso di capitalizzazione del 3,50 % si ottiene:

$$2.025,00 \times 100/3,50 = 57.857,14 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

Per dare risposta al quesito ritengo opportuno ed equo stimare il valore dell'immobile con una media semplice ottenendo:

$$(64.600,00 + 57.857,14)/2 = 61.228,57 \text{ €}$$

Che ritengo opportuno approssimare a **61.300,00 €**.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo:

- Appartamento censito al N.C.E.U. al foglio 4, particella 241, subalterno 5

$$61.300,00 \times 0,85 = 52.105,00 \text{ €}$$

Pertanto, il valore di mercato totale degli immobili oggetto della vendita, decurtato anche della somma dovuta per la regolarizzazione urbanistica ricavata nella risposta al quesito j), è di:

$$52.105,00 - 13.400,00 = \mathbf{38.705,00 \text{ €}}$$

Quesito n)

Data la tipologia del bene (appartamento) è più conveniente venderlo in un unico lotto.

Quesito o)

Vedi allegati

Quesito p)

[REDACTED]

Quesito q)

Non necessita nessun progetto di divisione.

4. Conclusioni

Sinteticamente le informazioni relative agli immobili oggetto della presente relazione si possono così riassumere:

Appartamento sito in Misterbianco (CT), via Nikolaj Lenin, 91:

- censito al N.C.E.U. al foglio 14, particella 292, subalterno 17;

[REDACTED]

[REDACTED]

- superficie commerciale 68,00 mq;
- valore commerciale del lotto di euro 38.705,00 €;

[REDACTED]



La presente relazione è depositata in originale e fanno parte integrante n. 8 allegati:

Elenco allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Elaborato fotografico
3. Visura e planimetria catastale
4. Planimetrie di progetto richiesta di concessione edilizia in sanatoria in data 30/10/1986 prot. n. 25427
5. Rilievo
6. Visure ipotecarie
7. Certificato di residenza
8. Copia atto di compravendita

Catania, 03/04/2024

Il consulente tecnico

Dott. Ing. Antonio Nicolosi

