

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

- STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Quindi si valuterà l'immobile in esame paragonandolo ad altri similari come sito e strutture trattati nel mercato edilizio della zona; i valori per il confronto sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio e da valori tratti dall'osservatorio dei valori dei mercati immobiliari dell'agenzia del territorio della provincia di Catania. Il valore ricercato terrà conto degli interventi di manutenzione ordinaria necessari per migliorare le condizioni generali esterne ed interne dell'immobile.

Date le dimensioni del locale deposito tale immobile può assimilarsi ad un'autorimessa piuttosto che a un normale box auto e considerato il buono stato di manutenzione del locale deposito e dalla localizzazione in prossimità della zona commerciale si ritiene equo assegnare un valore di:

- € 800,00 per metro quadrato di superficie Lorda

Dai rilievi effettuati si è riscontrata una **superficie Lorda** pari a circa **120mq più 31mq di cortile posteriore** (per il cortile si considera un valore pari al 25% della superficie complessiva)

Complessivamente si considera una superficie commerciale pari a 127,75mq e dunque un valore commerciale di € $(127,75mq * 800€/mq) =$ **102.200€**

- STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questa stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo di analisi di costi e ricavi attraverso i quali si giunge al reddito netto e successiva capitalizzazione previa attenta

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

ed oculata ricerca del saggio di interesse che, a tal proposito, si assume pari al 3,0% congruo per beni immobiliari appartenenti a questa categoria.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
2. determinazione del reddito lordo medio annuo ® reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
3. determinazione delle spese annue (S);
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r);
5. capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r);
6. aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale: $V=(R-S)/r$.

L'affitto medio per uso deposito/autorimessa di unità similari, può ritenersi: **€450,00 mensili**.

Considerando le spese annue e il tasso di capitalizzazione pari al 3,0%, analizzando lo schema seguente si arriva al Valore di mercato più probabile:

1)Determinazione del beneficio fondiario (Bf) da capitalizzare					
	Canone mensile	x	Anticip.	=	Canone Annuo
(A) Reddito lordo	€ 450,00		12+(6,5x0,05) 12,325		€ 5.546,25
(B) Spese					
1) Quote di manutenzione, ricostituzione ed assicurazione	Canone annuo	x	8%	=	€ 443,70
2) Quote di affitto ed inesigibilità	Canone annuo	x	3%	=	€ 166,39
3) Tributi	Canone annuo	x	20%	=	€ 1.109,25
4) Spese di amministrazione e varie	Canone annuo	x	2%	=	€ 110,93

CTU TRIB.CT, es. imm. N.596/2013 RG, Giud. Gallucci

-35-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

		Somma (1)+(2)+(3)+(4)			€ 1.830,26
Interessi 5% (considerati su (1)+(2)+(3)+(4) e mediamente anticipati di 6 mesi)		Sommax(6/12)x0,05	=		€ 45,76
		Totale spese			€ 1.876,02
(C) Beneficio fondiario (Bf)=(A)-(B)			=		€ 3.670,23
2) Determinazione del più probabile prezzo di mercato (Vm) dell'immobile	Bf		Saggio medio cap. r		
Vm=Bf/r	€ 3.670,23	:	0,03	=	€ 122.341

I valori valutati con i due metodi risultano essere molto simili confermando la bontà delle ricerche e dei calcoli effettuati.

Mediando i risultati ottenuti dai due metodi di stima si perviene ai seguenti valori:

$$V = (102.200 \text{ €} + 122.341 \text{ €}) / 2 = 112.270,50 \text{ €} \text{ arrotondando per difetto } \mathbf{112.000 \text{ €}}$$

Il **trasferimento del pignorato non è soggetto a IVA** in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

L'immobile non risulta essere oggetto di sanatoria edilizia in quanto conforme alle norme edilizie. Il valore di vendita dell'immobile è dunque fissato in **€ 112.000**

b. Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 16 part.731 sub 2: Appartamento posto al piano primo e secondo terreno sito in Via G. Rosano 43 – Misterbianco

- STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Quindi si valuterà l'immobile in esame paragonandolo ad altri simili come sito e strutture trattati nel mercato edilizio della zona; i valori per il confronto sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio e da valori tratti

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

dall'osservatorio dei valori dei mercati immobiliari dell'agenzia del territorio della provincia di Catania. Il valore ricercato terrà conto degli interventi di manutenzione ordinaria necessari per migliorare le condizioni generali esterne ed interne dell'immobile.

Date le dimensioni dell'appartamento, considerato il buono stato di manutenzione del locale deposito e la localizzazione dello stesso in prossimità della zona commerciale, ma comunque inserito nel centro storico del paese si ritiene equo assegnare un valore di:

- € 1.000,00 per metro quadrato di superficie Lorda

Dai rilievi effettuati si è riscontrata una **superficie Lorda** pari a circa **152mq (su due piani) più 65 mq di terrazza e balconi** (per il cortile e i balconi si considera un valore pari al 25% della superficie complessiva)

Complessivamente si considera una superficie commerciale pari a 168,25mq e dunque un valore commerciale di € (168,25mq*1000€/mq)= **168.250 €**

- STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questa stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo di analisi di costi e ricavi attraverso i quali si giunge al reddito netto e successiva capitalizzazione previa attenta ed oculata ricerca del saggio di interesse che, a tal proposito, si assume pari al 3,0% congruo per beni immobiliari appartenenti a questa categoria.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
2. determinazione del reddito lordo medio annuo ® reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
3. determinazione delle spese annue (S);
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r);
5. capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r);

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

6. aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale: $V=(R-S)/r$.

L'affitto medio per uso deposito/autorimessa di unità similari, può ritenersi: **€600,00 mensili**.

Considerando le spese annue e il tasso di capitalizzazione pari al 3,0%, analizzando lo schema seguente si arriva al Valore di mercato più probabile:

1) Determinazione del beneficio fondiario (Bf) da capitalizzare					
(A) Reddito lordo	Canone mensile € 600,00	x	Anticip. $12+(6,5 \times 0,05)$ 12,325	=	Canone Annuo € 7.395,00
(B) Spese					
1) Quote di manutenzione, ricostituzione ed assicurazione	Canone annuo	x	8%	=	€ 591,60
2) Quote di affitto ed inesigibilità	Canone annuo	x	3%	=	€ 221,85
3) Tributi	Canone annuo	x	20%	=	€ 1.479,00
4) Spese di amministrazione e varie	Canone annuo	x	2%	=	€ 147,90
Somma (1)+(2)+(3)+(4)					€ 2.440,35
Interessi 5% (considerati su (1)+(2)+(3)+(4) e mediamente anticipati di 6 mesi			$Somma \times (6/12) \times 0,05$	=	€ 61,01
Totale spese					€ 2.501,36
(C) Beneficio fondiario (Bf)=(A)-(B)				=	€ 4.893,64
2) Determinazione del più probabile prezzo di mercato (Vm) dell'immobile	Bf		Saggio medio cap. r		
$Vm=Bf/r$	€ 4.893,64	:	0,03	=	€ 163.121

CTU TRIB.CT, es. imm. N.596/2013 RG, Giud. Gallucci

-38-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

I valori valutati con i due metodi risultano essere molto simili confermando la bontà delle ricerche e dei calcoli effettuati.

Mediando i risultati ottenuti dai due metodi di stima si perviene ai seguenti valori:

$V = (168.250 \text{ €} + 163.121 \text{ €})/2 = 165.685,50 \text{ €}$ arrotondando per difetto **165.000 €**

Il **trasferimento del pignorato non è soggetto a IVA** in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

L'immobile non risulta essere oggetto di sanatoria edilizia in quanto conforme alle norme edilizie.

Dunque il Valore di vendita di detto immobile è stabilito in **€ 165.000.**

3. Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 15 part.592 e Foglio 15 part. 592 sub 2

*oggi per variazione del 15/01/2015 n. 1813.1/2015 - **Foglio 15 part.49 sub 3 e 4.:***

Abitazione di tipo economico posto al piano terra e primo piano con cortile posteriore sita in Via Archimede n.192-194 a Misterbianco Catastalmente sono riportate due unità immobiliari ma si presentano come un corpo unico della medesima costruzione. Infatti *oggi per variazione del 15/01/2015 n. 1813.1/2015- questa è riportata in catasto al **Foglio 15 part.49 sub 3 e 4.** Il sottoscritto CTU, con apposita istanza di rettifica fabbricati ha richiesto una verifica per mezzo della partita della particella che appariva senza planimetria e ciò ha permesso di ottenere la planimetria catastale "meccanizzata" (che risale al 1950 e che non riporta il piano primo effettivamente rilevato al sottoscritto). Il sub 3 riporta il civico 73 con la planimetria a piano terra, mentre il sub 4 riporta i civici 192-194 corretti ma privi di planimetria. Si è fatto presente tale situazione che viene rimandata ad un successivo eventuale sopralluogo dei tecnici del catasto). Tale edificio da indagini al comune di Misterbianco appare regolare e costruito prima del 1967.*

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

- STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Quindi si valuterà l'immobile in esame paragonandolo ad altri similari come sito e strutture trattati nel mercato edilizio della zona; i valori per il confronto sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio e da valori tratti dall'osservatorio dei valori dei mercati immobiliari dell'agenzia del territorio della provincia di Catania. Il valore ricercato terrà conto degli interventi di manutenzione ordinaria necessari per migliorare le condizioni generali esterne ed interne dell'immobile.

Data la vetustà dell'immobile e le condizioni mediocri dello stesso (che si classifica allo stato dei fatti di tipo economico popolare) si ritiene equo assegnare un valore di:

- € 700,00 per metro quadrato di superficie Lorda

Dai rilievi effettuati si è riscontrata una **superficie Lorda** pari a circa **160mq (su due piani) più 63 mq di terrazza, balconi e cortile interno** (per il cortile, i balconi e le terrazze si considera un valore pari al 25% della superficie complessiva)

Complessivamente si considera una superficie commerciale pari a 175,75mq e dunque un valore commerciale di € $(175,75 * 700€ / \text{mq}) =$ **123.025€**

- STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questa stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo di analisi di costi e ricavi attraverso i quali si giunge al reddito netto e successiva capitalizzazione previa attenta ed oculata ricerca del saggio di interesse che, a tal proposito, si assume pari al 3,0% congruo per beni immobiliari appartenenti a questa categoria.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- I. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

2. determinazione del reddito lordo medio annuo \otimes reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
3. determinazione delle spese annue (S);
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r);
5. capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r);
6. aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale: $V=(R-S)/r$.
L'affitto medio per uso di civile abitazione di unità similari e nel medesimo stato manutentivo, può ritenersi: **€400,00 mensili**. Considerando le spese annue e il tasso di capitalizzazione pari al 3,0%, analizzando lo schema seguente si arriva al Valore di mercato più probabile:

1) Determinazione del beneficio fondiario (Bf) da capitalizzare					
	Canone mensile		Anticip.		Canone Annuo
(A) Reddito lordo	€ 400,00	x	12+(6,5x0,05) 12,325	=	€ 4.930,00
(B) Spese					
1) Quote di manutenzione, ordinaria e straordinaria, ricostituzione ed assicurazione	Canone annuo	x	12%	=	€ 591,60
2) Quote di affitto ed inesigibilità	Canone annuo	x	3%	=	€ 147,90
3) Tributi	Canone annuo	x	20%	=	€ 986,00
4) Spese di amministrazione e varie	Canone annuo	x	2%	=	€ 98,60
			Somma (1)+(2)+(3)+(4)		€ 1.824,10
Interessi 5% (considerati su (1)+(2)+(3)+(4) e		Sommax(6/12)x0,05		=	€ 45,60

CTU TRIB.CT, es. imm. N.596/2013 RG, Giud. Gallucci

-41-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

mediamente anticipati di 6 mesi						
				Totale spese	=	€ 1.869,70
(C) Beneficio fondiario (Bf)=(A)-(B)					=	€ 3.060,30
2) Determinazione del più probabile prezzo di mercato (Vm) dell'immobile	Bf	Saggio medio cap. r				
Vm=Bf/r	€ 3.060,30	:	0,03	=	€ 102.010	

I valori valutati con i due metodi risultano essere simili confermando la bontà delle ricerche e dei calcoli effettuati considerando anche una spesa di manutenzione straordinaria necessaria per il bene in questione.

Mediando i risultati ottenuti dai due metodi di stima si perviene ai seguenti valori:

$$V = (123.025€ + 102.010 €) / 2 = 112.517,50 € \text{ arrotondando per difetto } \mathbf{110.000 €}$$

Il bene soggetto a trasferimento è una **NUDA PROPRIETA'**, con usufrutto della Sig.ra [REDACTED], per un valore di **€ 82.500,00**

Il **trasferimento del pignorato non è soggetto a IVA** in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

L'immobile non risulta essere oggetto di sanatoria edilizia in quanto costruito in epoca antecedente l'entrata in vigore delle normative che richiedevano eventuale autorizzazione edilizia e non presenta elementi strutturali successivi alla sua edificazione primaria.

Dunque il Valore di vendita di detta **NUDA PROPRIETA'** del sopradetto immobile è stabilito in **€ 82.500**

4. Immobile in Misterbianco NCT Foglio 11 part. 150-152-153-819:

Lotto di terreno sito in Via Maria SS. degli Ammalati in Misterbianco

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

Per detto immobile si ritiene opportuno eseguire esclusivamente la stima sintetica comparativa:

- **STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

Stima basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Quindi si valuterà l'immobile in esame paragonandolo ad altri similari come sito e strutture trattati nel mercato edilizio della zona; i valori per il confronto sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio e da valori tratti dall'osservatorio dei valori dei mercati immobiliari dell'agenzia del territorio della provincia di Catania e i Valori Agricoli Medi (anche se per il caso in questione il valore più probabile si è evinto dalle trattative in corso nel territorio in questione per lotti di terreno simili).

Si ritiene equo assegnare un valore di:

- Circa 20€/mq

Dalle visure catastali si ricava che la totalità della superficie è pari a 6.123mq e dunque un valore commerciale di € (6.123mq x 20€/mq)= **122.460 € approssimato a 120.000 €**

Bisogna considerare che sulla particella 152 insisteva un usufrutto di 1/3 della Sig.ra Costarella Agata nata a Misterbianco il 14/05/1909; da ricerche effettuate dal sottoscritto si è evinto che la sopradetta Sig.ra Costarella è deceduta il 27/02/1994 quindi l'immobile è vendibile nella sua intera proprietà; inoltre **su detto terreno devono operarsi le opere di demolizione della struttura in c.a. abusiva, il tutto computabile in € 20.000.**

Dunque il valore complessivo di vendita è determinato in € 100.000,00

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

m. *allegare 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:*

In occasione del sopralluogo effettuato è stato eseguito idoneo rilievo fotografico interno ed esterno dei luoghi di causa, redigendo opportuna documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. All.E – Documentazione fotografica) insieme ai rilievi planimetrici (cfr. Allegato C - Documentazione richiesta presso Ufficio Tecnico di Misterbianco). Altresì, sono state prodotte le planimetrie catastali del bene (cfr. Allegato D – Elaborati grafici: Planimetrie degli immobili da rilievo effettuato e Planimetrie Catastali).

n. *accertare, 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:*
I lotti in questione risultano essere in capo agli esecutati e non si ritiene, in base alla tipologia degli immobili stessi, dover proporre eventuali divisioni.

o. *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà*

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente:

I lotti in cui si ritiene dover eseguire la eventuale vendita sono per loro natura indivisibili o di non comoda o utile divisibilità:

LOTTO 1 - Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 16 part. 729 sub.1: trattasi di grande locale deposito/garage posto a piano terra di una palazzina situato in territorio di Misterbianco in Via G. Rosano 45-49 – **NUDA PROPRIETA' € 260.000,00€**

LOTTO 2 - Immobile in Misterbianco NCEU foglio 16 part.731 sub 1: garage posto al pian terreno sito in via G. Rosano 41 – Misterbianco **€ 112.000,00€**

LOTTO 3 - Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 16 part.731 sub 2: Appartamento posto al piano primo e secondo sito in Via G. Rosano 43 – Misterbianco **€ 165.000,00€**

LOTTO 4 - Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 15 part.592 e Foglio 15 part. 592 sub 2 - oggi per variazione del 15/01/2015 n. 1813.1/2015 - Foglio 15 part.49 sub 3 e 4: Abitazione posto al piano terra e primo piano con cortile posteriore sita in Via Archimede n.192-194 - Misterbianco - **NUDA PROPRIETA' € 82.500,00**

LOTTO 5 - Immobile in Misterbianco NCT Foglio 11 part. 150-152-153-819: Lotto di terreno sito in Via Maria SS. degli Ammalati in Misterbianco **€ 100.000,00**

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

La presente relazione, entro il termine e per come stabilito dal G.E., completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata in un originale in forma cartacea e viene inviata per via telematica-processo telematico.

ALLEGATI

- ALL. A – Verbale delle operazioni peritali
- ALL. B – Comunicazioni con le parti
- ALL. C – Documentazione richiesta presso Ufficio Tecnico di Misterbianco
- ALL. D – Elaborati grafici: Planimetrie degli immobili da rilievo effettuato e Planimetrie Catastali
- ALL. E – Documentazione fotografica

CONCLUSIONE

Si ringrazia l'ill. G.E. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione di eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Catania, 16/12/2015

IL CTU

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Errore Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 65776