

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva n. 654/2023


MARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice Cristiana Delfa

ASTE
Giudiziarie®

stiana Delfa



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CTU Ing. Federico Grasso

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI CATANIA

Procedura Esecutiva n. 654/2023

VERBALE CONSULENZA TECNICA

Indice

1 - Premessa	4
2 - Operazioni preliminari e sopralluoghi	5
3 - Risposte ai quesiti	6
A - IDENTIFICAZIONE	6
B - VERIFICA DATI ATTI	7
C - PROPRIETA' DEI BENI	7
D - PROVENIENZA DEI BENI	7
E - DATI MANCANTI	8
F - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE	8
G - IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
H - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	10
I/J/K - CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	10
K - STATO DEI BENI	11
L - INDIVIDUAZIONE DEI BENI	11
L1 - Immobile 1	11
L2 - Immobile 2	12
L3 - Immobile 3	12
M - VALORE DI CIASCUN IMMOBILE	12
Immobile 1	13
M1 - Appartamento- Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	13
M2 - Appartamento - Valore di mercato con metodo analitico:	15
M3 - Appartamento - Oneri a detrarre	16
M4 - Valore dell'appartamento:	16
M5 - Immobile - Riduzione del prezzo di mercato per vizi del bene venduto:	16
Immobile 2	17
M.1 - Cantina/Deposito- Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	17
M2 - Immobile - Valore di mercato con metodo analitico:	18
M3 - Immobile - Oneri a detrarre	19
M4 - Valore dell'appartamento:	19
M5 - Immobile 2 - Riduzione del prezzo di mercato per vizi del bene venduto:	19
Immobile 3	19
M.3 - Cantina/Deposito- Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	19
M2 - Appartamento - Valore di mercato con metodo analitico:	21
M3 - Appartamento - Oneri a detrarre	22
M4 - Valore dell'appartamento:	22
M5 - Immobile 3 - Riduzione del prezzo di mercato per vizi del bene venduto:	22
M6 - Riepilogo degli importi:	22
N - SUDDIVISIONE IN LOTTI	22
O - FOTOGRAFIE E PLANIMETRIA CATASTALE	22

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

2

P - VALUTAZIONE QUOTA BENE INDIVISO	22
Q - SUDDIVISIONE NEL CASO DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA.....	22
4 - Conclusioni.....	23

Allegati

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1- INQUADRAMENTO | 6- ESTRATTO PRG |
| 2- RILIEVO FOTOGRAFICO | 7- ISPEZIONI IPOTECARIE |
| 3- VISURE STORICHE | 8- COMPUTO METRICO |
| 4- PLANIMETRIA CATASTALE E ELAB. PLAN. | 9- COMUNICAZIONI OPERAZIONI PERITALI |
| 5- ATTO DI COMRAVENDITA | |



1 - Premessa

Con notifica a mezzo PEC del 19/09/2024 si riceve decreto di nomina, datato 17/09/2024, da parte del Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile, a firma del Giudice Cristiana Delfa, per la stima dei beni pignorati della pratica in oggetto.

Con notifica a mezzo PEC del 20/10/2024, datato 19/10/2024, da parte del Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile, a firma del Giudice Cristiana Delfa, si fissa l'udienza ai fini dell'estinzione per il 17/1/2025 per assenza di relazione notarile.

Con notifica a mezzo PEC del 20/01/2025, datato 19/01/2024, da parte del Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile, a firma del Giudice Cristiana Delfa, si scioglie la riserva assunta all'udienza del 17/01/2025 ordinando il proseguimento del procedimento.

Il sottoscritto, ing. Federico Grasso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il numero A 7039, ricevuto l'incarico, inizia le operazioni peritali come esperto del Giudice, le cui risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate da documentazione tecnica e grafica.



2 - Operazioni preliminari e sopralluoghi

Presa visione del fascicolo, presso il Tribunale di Catania, esaminando i documenti, si procede al reperimento di informazioni utili sugli esecutati [REDACTED], e sulla parte procedente, circa eventuali pregressi contatti.

Per semplicità si distinguono:

Esecutati 1 e 2 = sigg.ri [REDACTED]

Immobile 1 e 2 = Aci Catena (CT) Via Salvatore D'acquisto, Appartamento e Cantina

Esecutato 3 = [REDACTED]

Immobile 3 = Aci Catena (CT) Via Salvatore D'acquisto, Garage

Di seguito si riassume la cronologia delle comunicazioni avvenute e delle azioni necessarie alla redazione della presente, nel rispetto delle regole e delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto del giudice per la stima di immobili.

- Giorno 11/02/2025 – si invia comunicazione preliminare agli esecutati 1,2 e 3, tramite due Raccomandate A/R, della procedura in oggetto e delle modalità di svolgimento dell'incarico, richiedendo un sopralluogo da svolgersi in data 26 febbraio 2025.

- Giorno 26/02/2025 – non ricevuto alcun contatto, si effettua insieme al professionista delegato alla vendita il primo sopralluogo senza per esso buon esito; in tale data si ottiene contatto diretto di esecutato 1 e 2, nessun contatto con l'esecutato 3. Con i primi si programma sopralluogo per il giorno successivo.

- Giorno 27/02/2025 – si effettua il secondo sopralluogo, con esito positivo, in presenza dell'avv. Vasta, e si apprende preliminarmente che: l'unità immobiliare 1 in oggetto, è occupata ad uso residenziale dal nucleo familiare dell'esecutato, l'unità immobiliare 2 come deposito di pertinenza.

Dopo aver colloquiato verbalmente si apprende che sono state effettuate importati all'immobile 1 modifiche interne per il quale si specificherà meglio a seguire.

- Giorno 15/04/2025 – Dopo svariati tentativi nel reperire i contatti dell'esecutato 3, tramite contatto del comando dei carabinieri del luogo di residenza e del luogo ove si trova l'immobile 3, si richiede accesso forzoso all'immobile 3 concordato con il comando dei carabinieri per giorno 28 Aprile 2025.

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

5

- Giorno 28/04/2025 – si effettua il terzo sopralluogo, con esito positivo, in presenza dell'avv. Vasta, e di un fabbro per l'accesso forzoso all'immobile 3:
l'unità immobiliare in oggetto, è inoccupata e totalmente sgombera, il sopralluogo è avvenuto in presenza dei carabinieri del comando di Aci Catena.

Nei giorni dei sopralluoghi, si produce contestualmente materiale fotografico, necessario e sufficiente ad ulteriore ed approfondita verifica della rispondenza del bene agli atti in possesso, e alla stima dell'unità immobiliare oggetto della suddetta procedura.

Infine si acquisiscono documenti ed informazioni presso enti preposti atti ad individuare la conformità urbanistico-edilizia, con l'ausilio delle informazioni ricevute con testimonianze dirette

3 – Risposte ai quesiti

Oggetto della presente perizia è la valutazione dei beni della procedura esecutiva immobiliare n. 654/2023 indicata in testata.

A - IDENTIFICAZIONE

Oggetto della presente perizia è la valutazione dei beni della procedura esecutiva immobiliare n. 654/2023 indicata in testata.

I beni immobili da stimare indicati nell'atto di pignoramento sono:

IMMOBILE 1

1. Abitazione di tipo civile A/2 – [REDACTED]
Aci Catena (CT), Via Salvo D'Acquisto 19, piano 2.

IMMOBILE 2

2. Deposito C/2 – [REDACTED]
Aci Catena (CT), Via Salvo D'Acquisto 21/C, piano t.

IMMOBILE 3

3. Garage C/6 – foglio 4 - part. 474– sub. 41
Aci Catena (CT), Via Salvo D'Acquisto 19 piano t.

Il sopralluogo rileva importanti difformità planimetriche per l'immobile 1 tra quanto rilevato, e quanto presente, per il quale si specifica meglio al punto I-J).

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

6

B - VERIFICA DATI ATTI

I dati riportati nell'atto di Pignoramento Immobiliare alla pag.3 e nella la nota di trascrizione risultano corretti e vi è corrispondenza tra gli stessi.

Si conferma che pignoramento ha colpito i beni in oggetto nella misura intera di 1/1; i dati sono corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota relativa alla pag.2 (Busta_ 78966752).

C - PROPRIETA' DEI BENI

L'immobile 1 e l'immobile 2 sono proprietà:

1. per 1/2 in regime di comunione dei beni dell'esecutato 1 [REDACTED]
[REDACTED]
2. per 1/2 in regime di comunione dei beni dell'esecutato 2 [REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile 3 è proprietà:

3. per 1000/1000 dell'esecutato 3 [REDACTED]
[REDACTED].

D - PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile 1 e 2 sopra descritti sono pervenuti in proprietà agli esecutati 1 e 2, da [REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita del 22 Luglio 1993 n. 1935 del repertorio, a rogito del Notaio Ivan Basso di Acireale (CT), Voltura n. 17928.1/1993 in atti dal 01/06/1996 (*Allegato 5.1E2_Atto di Compravendita*).

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento attraverso un'ispezione ipotecaria.

L'immobile 3 sopra descritto è pervenuto in proprietà all'esecutato 3, da [REDACTED]
[REDACTED], con atto di compravendita del 20 Ottobre 1993 n. 33342 del repertorio, a rogito del Notaio Costantino Scarvaglieri di Catania, Voltura n. 13230.1/1993 in atti dal 04/06/1996 (*Allegato 5.3_Atto di Compravendita*).

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento attraverso un'ispezione ipotecaria.

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

7

E - DATI MANCANTI

Sono presenti, e sono stati integrati, tutti i dati necessari alla valutazione del bene, e per il corretto svolgimento dell'incarico.

F - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE

Si riporta l'elenco sintetico delle formalità che interessano **l'immobile 1 e 2**.

1. ISCRIZIONE del 22/07/1993 - Registro Particolare 3111 Registro Generale 25723
Pubblico ufficiale BASSO IVAN Repertorio 28599 del 19/07/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 753 del 26/02/1994 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 3686 del 17/12/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 3614 del 10/08/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 5022 del 27/11/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2717 del 01/07/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 2879 del 11/06/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 6292 del 09/08/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 19/08/1993 - Registro Particolare 21981 Registro Generale 29068
Pubblico ufficiale BASSO IVAN Repertorio 28613 del 22/07/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 26/02/2007 - Registro Particolare 3167 Registro Generale 13698
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A AGENTE DELLA RISCOS.PROVINCIA Repertorio 116/2007 del 16/02/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3997 del 03/08/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 09/02/2024 - Registro Particolare 5138 Registro Generale 6959
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9523 del 23/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6163 del 17/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

8

Si riporta l'elenco sintetico delle formalità che interessano l'**immobile 3**.

1. TRASCRIZIONE del 10/11/1993 - Registro Particolare 28239 Registro Generale 37539 Pubblico ufficiale SCARVAGLIERI COSTANTINO Repertorio 33342 del 20/10/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
2. TRASCRIZIONE del 09/02/2024 - Registro Particolare 5138 Registro Generale 6959 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9523 del 23/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6163 del 17/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

G - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Rispondono ai beni specificati negli atti di pignoramento.

Immobile 1

Lo stato dei luoghi risulta non conforme con quanto rappresentato e verificabile attraverso le visure planimetriche originali datate 20 gennaio 1993. Alla data del sopralluogo, attraverso la planimetria catastale, invece di essere presente un appartamento con zona giorno, stanza da letto, servizi igienici, lavanderia cucina al piano secondo, è presente una scala a chiocciola nella zona giorno che conduce a locali sottotetto ad uso abitativo. Le stesse modifiche sono evidenti nel materiale fotografico fornito, commentato con descrizioni. Inoltre alla data del trasferimento nell'atto di compravendita l'immobile è descritto come segue: *"appartamento di vani utili tre oltre accessori, posto al piano secondo del corpo servito dalla scala "D", cui si accede come specificato in premessa, con annessa, sovrastante e corrispondente sezione di sottotetto inabitabile ed inagibile"*.

Immobile 2

Lo stato dei luoghi risulta conforme con quanto rappresentato e verificabile attraverso le visure planimetriche originali datate 20 gennaio 1993, lo stesso presenta un soppalco amovibile per stipare oggetti, ed utilizzato inferiormente come garage. Inoltre alla data del trasferimento nell'atto di compravendita l'immobile è descritto come segue: *"Vano cantina posto al piano cantinato del corpo di fabbrica"*.

Immobile 3

Lo stato dei luoghi risulta conforme con quanto rappresentato e verificabile attraverso le visure planimetriche originali datate 20 gennaio 1993, lo stesso si presenta vuoto e con doppio

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

9

accesso. Inoltre alla data del trasferimento nell'atto di compravendita l'immobile è descritto come segue: *"Vano garage posto al piano cantinato del corpo di fabbrica, servito dalla stessa scala D"*.

H - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili, facente parte dello stesso fabbricato, sono ubicati entro il perimetro della zona C di piano regolatore, nel foglio 9 del PRG vigente per il comune di Aci Catena (D.A. n° 305 del 03/05/1993), per espansione residenziale (*Allegato 6_Estratto PRG*).

Effettuate delle verifiche all'ufficio di Urbanistica e gestione del territorio del Comune circa lo stato dei luoghi, si conferma che è rispondente alla destinazione d'uso prevista secondo Piano Regolatore Generale.

I/J/K - CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il fabbricato, cui fanno parte gli immobili, è costruito in conformità al progetto di cui alla concessione edilizia prot.n.11543 pratica n.88/89 del 6 dicembre 1989 e successiva variante prot.n.10787 del 14 maggio 1992, ed i lavori sono iniziati il 2 gennaio 1990 ed ultimati nel febbraio del 1993.

A seguito di apposite consultazioni e di testimonianze dirette da parte dell'esecutato, è riscontrabile però, relativamente **l'immobile 1** che le modifiche interne alla sagoma, presenti allo stato dei luoghi, sono state eseguite successivamente a tale data e che le stesse non comportano solo una diversa distribuzione d'uso, bensì un aumento della cubatura a disposizione per l'abitazione; si riscontra inoltre che tali opere anche di natura strutturale, per il cambio di destinazione d'uso del solaio sottotetto, sono avvenute in assenza di alcun provvedimento di segnalazione né di autorizzazione. Tali modifiche, rientrando in aggravante nelle disposizioni giuridiche inerenti la disciplina strutturale ed antisismica, non permettono a priori l'impostazione di sanatorie edilizie di alcun genere, consultando il D.P.R. 380/01 non sussistono le versioni "in sanatoria" della denuncia inizio lavori o di autorizzazione sismica, ed è di difficile realizzabilità una doppia conformità in materia urbanistico edilizia e strutturale.

Per espletare il mandato attenendosi a quanto si richiede, si procede ad una stima, immaginando di ritornare alla situazione regolare; in questo caso la reversibilità dell'intervento è di semplice realizzazione, immaginando la chiusura del foro che collega piano secondo con piano sottotetto e lo smontaggio della scala. Tali ulteriori verifiche non si ritengono congrue, minimizzando tempi e costi per la procedura dovuti ad approfondimenti di miglior grado.

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

10

K - STATO DEI BENI**Immobile 1 e 2**

L'appartamento e la cantina di pertinenza risultano ad uso del nucleo familiare dell'esecutato 1 e 2.

Immobile 3

L'immobile risulta sgombero e il custode dopo l'accesso forzoso lo prende in tutela. E' risultato da un controllo in affitto nel 1999 ad un certo [REDACTED]

L - INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, è ubicato in una zona semicentrale del comune di Aci Catena in contrada Porto Salvo.

Lo stesso edificio è ubicato, all'interno di un lotto delimitato da via Salvo D'acquisto, via Rua, via Ettore Majorana, si configura dunque con un accesso dal civico 19 che dà accesso alla Scala D, fino agli appartamenti, ed ai garage (**immobile 3**); le cantine/depositi (**immobile 2**) hanno accesso dal civico 21/C. Si inserisce in un contesto residenziale di case plurifamiliari ed unifamiliari, sulla base dell'epoca della realizzazione, si sviluppano in 1-4 elevazioni (*Allegato 1_Inquadramento*).

L1 - Immobile 1

Il bene in oggetto è inserito in un edificio multipiano, costituito da un corpo, con accesso pedonale e carrabile dal civico 19 di via Salvo D'Acquisto. Le parti comuni danno accesso ad un vano scala ed ad un vialetto interno; il vano scala conduce all'appartamento posto al piano secondo.

L'edificio ha una struttura mista, con tamponature in pietrame/laterizi e solai in latero-cemento con aggetti in calcestruzzo armato ed un tetto in legno. Le finiture si presentano in buono stato manutentivo; in discreto stato di conservazione anche l vano scala.

L'appartamento ha l'accesso principale al piano secondo dal vano scala dello stabile; l'ingresso principale conduce ad un primo locale ampio, illuminato da una porta finestra posta a Ovest che si affaccia sul cortile con terrazzino a giro, e da altra opposta portafinestra posta ad Est. Dallo stesso si accede ad un disimpegno con bagno, lavanderia, cucina e stanza da letto; delle scale a chiocciola conducono al piano superiore ove si sviluppa una zona notte indipendente, dotata di finestre a tetto tipo Velux in ogni ambiente, 2 per il disimpegno una per il bagno ed una per la stanza da letto. L'altezza dei locali al piano terra risulta 2,9 m, e gli stessi risultano ampi e ben

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

11



illuminati, tutti i locali principali e di servizio, sono dotati di terrazzino a giro ampio, al piano primo si ha un'altezza variabile tra la minima di circa 1,50 m ad una massima di 2,40 m in corrispondenza della quota di colmo del tetto e dunque delle porte finestre. Le pareti perimetrali del sottotetto sono più interne rispetto la quota di gronda per oltre 1 m, con sportelli ed aperture sono utilizzati come deposito data l'altezza che varia tra 20 cm e 150 cm. (*all.4.1 seconda pagina, rilievo*)

Le finiture delle pareti sono con tinteggiatura lavabile a tinte medie, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ottimo stato, così come i sanitari dei servizi, ad eccezione della pittura in corrispondenza della vasca, per distacchi dovuti a condensa interna e in altri punti per vecchie umidità risolte. È presente sia l'impianto di riscaldamento con ventilconvettori che uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile si presenta in buono stato sia internamente che esternamente, ma si sottolinea come nei punti precedenti che il sottotetto, per la valutazione economica considerate le rilevanze mostrate nei punti precedenti, non verrà valutato. (*Allegato 2_Rilievo Fotografico*).

L2 - Immobile 2

Il bene in oggetto è inserito in una corte interna di un edificio multipiano, con accesso dal civico carrabile 21/C di via Salvo D'Acquisto. Il cortile dà accesso alla cantina garage, la stessa ha un accesso con portone basculante, ha un'altezza interna di 3 m; un solaietto in legno artigianale permette l'utilizzo ottimale dello spazio usato anche come garage. Ha qualche segno di umidità di risalita, è dotato di impianto di illuminazione comune.

(*Allegato 2_Rilievo Fotografico*).

L3 - Immobile 3

Il bene in oggetto è inserito in un edificio multipiano, con accesso dal civico 19 di via Salvo D'Acquisto. Il vialetto dà accesso al garage, lo stesso ha un accesso con due portoni basculanti, ha un'altezza interna di 3 m; il locale risulta in buono stato manutentivo anche se presenta qualche segno di umidità di risalita.

M - VALORE DI CIASCUN IMMOBILE

Si procede al valore dell'immobile facendo riferimento agli attuali prezzi di mercato, operando dunque con metodo *sintetico comparativo* e con il metodo di stima *analitico*.

Vengono considerati nella stima immobili comparabili a quello oggetto di esecuzione per ubicazione e caratteristiche. Successivamente si confrontano i dati ottenuti per gli appartamenti in vendita e i valori dell'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare).

La stima sintetizza, oltre il valore medio di mercato attraverso il precedente confronto, una serie di fattori correttivi atti ad individuare con esattezza il valore dell'immobile:

4. parametri che dipendono da *caratteristiche posizionali estrinseche*;
5. parametri che dipendono da *caratteristiche intrinseche del manufatto*.

I parametri imposti se pari ad "1" indicano di non portare vantaggi o svantaggi all'immobile, valori superiori o inferiori invece, sottolineano un valore aggiunto o sottratto allo stesso. Moltiplicando tra di loro tutti i coefficienti si ottiene il valore finale di correzione da applicare al valore medio potenziale di zona.

Il secondo metodo di stima serve per confermare che vi sia una correlazione di risultati ed è applicato a partire dal canone di locazione unitario, stimato anch'esso su una base di ricerche deducendone i costi per il mantenimento del bene. Il reddito netto ottenuto va trasformato in capitale con un saggio di capitalizzazione adatto per trovare il più probabile valore di mercato.

Infine al valore dell'immobile ottenuto si detraggono i costi per rendere vendibile il bene, suddivisi nei seguenti campi:

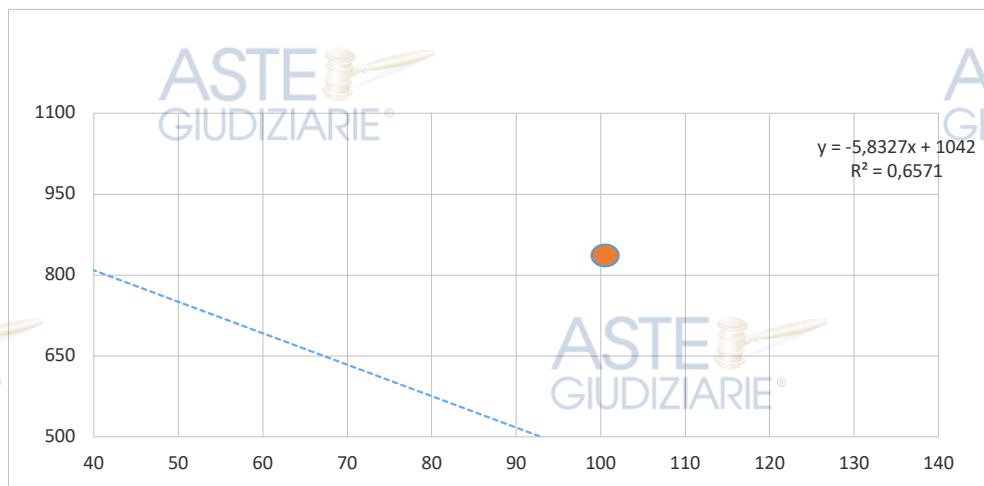
- a) oneri di natura urbanistica, per ottenere la regolarità formale del bene venduto;

Immobile 1

M1 - Appartamento- Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:

Risultati più vicini all'immobile in oggetto di stima:

I casi in esame ricoprono la fascia di abitazioni civili, prezzi di richiesta.



Regressione lineare semplice dei dati ampliati, linea di tendenza.

I casi analizzati appartengono ad un intorno del quartiere. Approfondendo l'analisi dei dati ed operando una regressione lineare semplice, con i parametri di superficie e il valore unitario, si ottiene una linea di tendenza dal quale si può ricavare che, per l'unità immobiliare oggetto di stima, il valore unitario potenziale di mercato è pari a circa **839 €/mq**.

Il valore medio di zona però è viziato in quanto sono prezzi di richiesta, inoltre i dati sono stati ampliati, dunque si ritiene opportuno effettuare una riduzione in misura del 5% risultando:

Valore unitario potenziale corretto: **797 €/mq**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di Tipo Civile	NORMALE	800	1150

Valutazioni Anno 2025 - semestre 1 - dati Osservatorio del mercato immobiliare

Questo valore ritrovato è in accordo con le valutazioni dell'OMI, considerando una piccola tolleranza verosimile, il valore potenziale dell'immobile che ne consegue è:

Valore potenziale dell'immobile: $797 \text{ €/mq} \times 100 \text{ mq} = \underline{\underline{79.700 \text{ €}}}$

Parametri correttivi:

Parametro di zona, kz 1,00

Le valutazioni si riferiscono alla zona stessa periferica.

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

14

Parametro strutturale, kst 0,96

la struttura è in ottime condizioni, leggere manutenzioni da programmare.

Parametro distributivo, kd 0,98

L'immobile ha discreta distribuzione interna massimizzando lo spazio disponibile con un connettivo minimo, e terrazzino a giro utilizzabile.

Parametro esposizione e luminosità, ke 1,01

L'esposizione dell'immobile è Sud/Est/Ovest, la zona giorno Est-Ovest è molto luminosa.

Parametro manutentivo, km 0,95

L'immobile è in discreto stato di manutenzione vanno però previste delle rifiniture alla tinteggiatura.

Il parametro correttivo totale calcolato come prodotto dei precedenti risulta: $K = 0,903$

Dunque il valore di mercato diventa:

Valore di Mercato $79.700 \text{ €} \times 0,903 = \underline{\underline{71.969 \text{ €}}}$ [1]

M2 – Appartamento - Valore di mercato con metodo analitico:

Il valore unitario medio di locazione medio pari a 3,45€ mese/mq, ne consegue un reddito lordo annuo pari a 4.140 €.

3,45	€/mq
100	mq

345 €	mese	Reddito
4.140 €	anno	LORDO

Considerando le spese dovute ad imposte e costi di gestione nella misura del 20% ne consegue un reddito netto pari a 3.312 €.

276 €	mese	Reddito
3.312 €	anno	NETTO

Attraverso la capitalizzazione di tale reddito netto con un saggio pari al 4,25%, il valore del bene risulta:

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

15

Valore di Mercato $3.312 / 4,25\% = \underline{77.929 \text{ €}}$ [2]

I valori [1] e [2] sono confrontabili assunto che la stima di giudizio può variare in misura contenuta nel 10%, dunque si considera come valore più probabile di mercato la media tra i due valori ottenuti.

$$\text{Valore di Mercato : } \frac{71.969 + 77.929}{2} = \underline{74.949 \text{ €}}$$

M3 – Appartamento - Oneri a detrarre

- a) Oneri per regolarizzazione dell'immobile.

La questione complessa espressa al punto I-J porta ad una spesa espressa nella stima sommaria dei lavori e degli oneri da sostenere.

a1-a2) Lavori Edili e compensi professionali relativi alle lavorazioni consistenti nella rimozione della scala interna e chiusura del foro nel solaio con rifiniture annesse.

(All.9 Computo Metrico Estimativo)

M4 - Valore dell'appartamento:

L'immobile oggetto della suddetta esecuzione è infine così valutato:

74.949,00 €

Oneri per riportare allo stato legittimo

a) 5.549,00 € -

64.900,00 €

arr. 100,00 €

Valore dell'immobile 1

65.000,00 €

M5 – Immobile - Riduzione del prezzo di mercato per vizi del bene venduto:

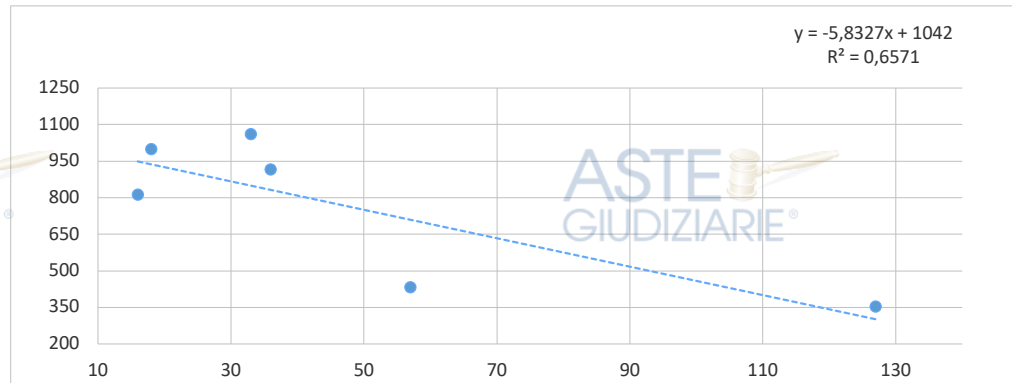
Il valore suddetto è stato raggiunto, considerando una riduzione totale del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari a:

$$\% \text{Riduzione : } 1 - \frac{65.000,00}{83.894,00} = \underline{22,52\%}$$

Immobile 2**M.1 – Cantina/Deposito- Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:**

Risultati più vicini all'immobile in oggetto di stima:

I casi in esame ricoprono la fascia di abitazioni civili, prezzi di richiesta.



Regressione lineare semplice dei dati ampliati, linea di tendenza

I casi analizzati appartengono ad un intorno del quartiere. Approfondendo l'analisi dei dati ed operando una regressione lineare semplice, con i parametri di superficie e il valore unitario, si ottiene una linea di tendenza dal quale si può ricavare che, per l'unità immobiliare oggetto di stima, il valore unitario potenziale di mercato è pari a circa **960 €/mq**.

Il valore medio di zona però è viziato in quanto sono prezzi di richiesta, inoltre i dati sono stati ampliati, dunque si ritiene opportuno effettuare una riduzione in misura del 5% risultando:

Valore unitario potenziale corretto: **912 €/mq**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Depositi Box	NORMALE	700	1050

Valutazioni Anno 2025 – semestre 1 _ dati Osservatorio del mercato immobiliare

Questo valore ritrovato è in accordo con le valutazioni dell'OMI, considerando una piccola tolleranza verosimile, il valore potenziale dell'immobile che ne consegue è:

Valore potenziale dell'immobile: $912 \text{ €/mq} \times 14 \text{ mq} = \underline{\underline{12.768 \text{ €}}}$

Parametri correttivi:

Parametro di zona, kz 1,00

Le valutazioni si riferiscono alla zona stessa periferica.

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

17

Parametro strutturale, kst 1,00

la struttura è in ottime condizioni, leggere manutenzioni da programmare.

Parametro distributivo, kd 0,98

L'immobile ha discreta distribuzione interna massimizzando lo spazio disponibile con un soppalchino in legno per sfruttare tutta l'altezza.

Parametro esposizione e luminosità, ke /

Parametro manutentivo, km 0,98

L'immobile è in discreto stato di manutenzione vanno però previsti dei controlli per l'umidità di risalita

Il parametro correttivo totale calcolato come prodotto dei precedenti risulta: K= 0,960

Dunque il valore di mercato diventa:

Valore di Mercato 12.768 € x 0,960 = **12.257 €** [1]

M2 – Immobile - Valore di mercato con metodo analitico:

Il valore unitario medio di locazione medio pari a 4,3€ mese/mq, ne consegue un reddito lordo annuo pari a 672 €.

4,30	€/mq
13	mq

56 €	mese	Reddito
672 €	anno	LORDO

Considerando le spese dovute ad imposte e costi di gestione nella misura del 20% ne consegue un reddito netto pari a 537 €.

44,8 €	mese	Reddito
537 €	anno	NETTO

Attraverso la capitalizzazione di tale reddito netto con un saggio pari al 4,15%, il valore del bene risulta:

Valore di Mercato 537 / 4,15% = **12.939 €** [2]

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

18

I valori [1] e [2] sono confrontabili assunto che la stima di giudizio può variare in misura contenuta nel 10%, dunque si considera come valore più probabile di mercato la media tra i due valori ottenuti.

$$\text{Valore di Mercato : } \frac{12.257 + 12.939}{2} = 12.598 \text{ €}$$

M3 - Immobile - Oneri a detrarre

M4 - Valore dell'appartamento:

arr. 98,00 €

Valore dell'immobile 2

12.500,00 €

M5 - Immobile 2 - Riduzione del prezzo di mercato per vizi del bene venduto:

Il valore suddetto è stato raggiunto, considerando una riduzione totale del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari a:

$$\% \text{Riduzione : } 1 - \frac{12.500,00}{13.440,00} = 6,99\%$$

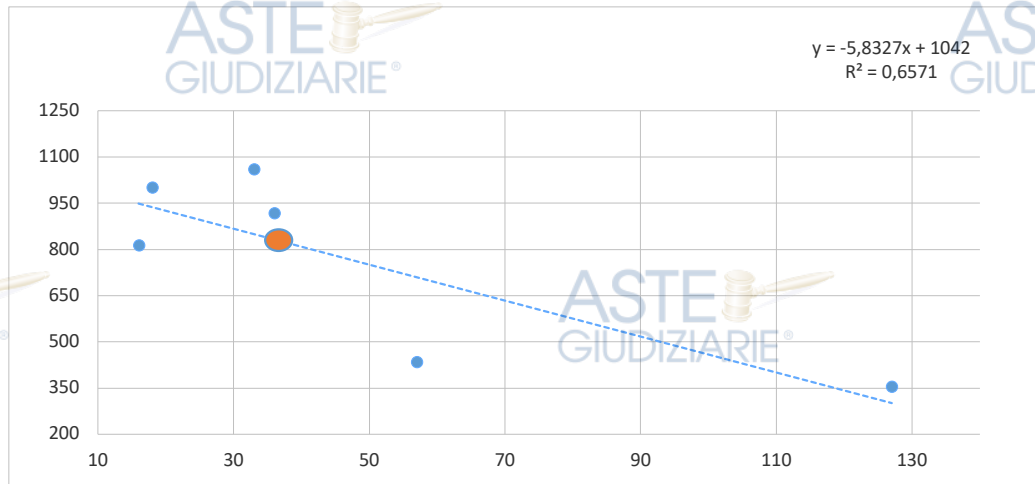
Immobile 3

M.3 - Cantina/Deposito- Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:

Risultati più vicini all'immobile in oggetto di stima:

I casi in esame ricoprono la fascia di abitazioni civili, prezzi di richiesta.





Regressione lineare semplice dei dati ampliati, linea di tendenza.

I casi analizzati appartengono ad un intorno del quartiere. Approfondendo l'analisi dei dati ed operando una regressione lineare semplice, con i parametri di superficie e il valore unitario, si ottiene una linea di tendenza dal quale si può ricavare che, per l'unità immobiliare oggetto di stima, il valore unitario potenziale di mercato è pari a circa **826 €/mq**.

Il valore medio di zona però è viziato in quanto sono prezzi di richiesta, inoltre i dati sono stati ampliati, dunque si ritiene opportuno effettuare una riduzione in misura del 5% risultando:

Valore unitario potenziale corretto: **785 €/mq**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Depositi Box	NORMALE	700	1050

Valutazioni Anno 2025 - semestre 1 - dati Osservatorio del mercato immobiliare

Questo valore ritrovato è in accordo con le valutazioni dell'OMI, considerando una piccola tolleranza verosimile, il valore potenziale dell'immobile che ne consegue è:

Valore potenziale dell'immobile: 785 €/mq x 37 mq = 29.045 €

Parametri correttivi:

Le valutazioni si riferiscono alla zona stessa periferica.

Parametro strutturale, kst 1,00

la struttura è in ottime condizioni, leggere manutenzioni da programmare.

Parametro distributivo, kd 1,02

L'immobile ha discreta distribuzione interna e due accessi che lo rendono divisibile ed utilizzabile con ingressi separati.

Parametro esposizione e luminosità, ke /

Parametro manutentivo, km 0,98

L'immobile è in discreto stato di manutenzione vanno però previsti dei controlli per l'umidità di risalita

Il parametro correttivo totale calcolato come prodotto dei precedenti risulta: K= 0,999

Dunque il valore di mercato diventa:

Valore di Mercato 29.045 € x 0,999 = **29.015 €** [1]

M2 – Appartamento - Valore di mercato con metodo analitico:

Il valore unitario medio di locazione medio pari a 3,50€ mese/mq, ne consegue un reddito lordo annuo pari a 1.560 €.

3,50	€/mq
37	mq

130 €	mese	Reddito
1.560 €	anno	LORDO

Considerando le spese dovute ad imposte e costi di gestione nella misura del 20% ne consegue un reddito netto pari a 1248 €.

104 €	mese	Reddito
1248 €	anno	NETTO

Attraverso la capitalizzazione di tale reddito netto con un saggio pari al 4,25 %, il valore del bene risulta:

Valore di Mercato 1248 / 4,25% = **29.365 €** [2]

I valori [1] e [2] sono confrontabili assunto che la stima di giudizio può variare in misura contenuta nel 10%, dunque si considera come valore più probabile di mercato la media tra i due valori ottenuti.

$$\text{Valore di Mercato : } \frac{29.045 + 29.365}{2} = 29.205 \text{ €}$$

M3 - Appartamento - Oneri a detrarre

M4 - Valore dell'appartamento:

arr. 205,00 €

Valore dell'immobile 3

29.000,00 €

M5 - Immobile 3 - Riduzione del prezzo di mercato per vizi del bene venduto:

Il valore suddetto è stato raggiunto, considerando una riduzione totale del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari a:

$$\% \text{Riduzione : } 1 - \frac{29.000,00}{30.562,00} = 9,99\%$$

M6 - Riepilogo degli importi:

Valore dell'immobile 1	65.000,00 €
Valore dell'immobile 2	12.500,00 €
Valore dell'immobile 3	<u>29.000,00 €</u>

TOTALE 106.500,00 €

N - SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si suggerisce di mantenere la divisione seguente.

Lotto 1 - Immobile 1	65.000,00 €
Lotto 1 - Immobile 2	12.500,00 €
Lotto 1 - Immobile 3	29.000,00 €

O - FOTOGRAFIE E PLANIMETRIA CATASTALE

Si riportano in allegato secondo l'indice a pag. 2.

P - VALUTAZIONE QUOTA BENE INDIVISO

Non Pertinente.

Q - SUDDIVISIONE NEL CASO DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA

Non pertinente.

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

22

4 - Conclusioni

La presente relazione si deposita telematicamente, e si trasmette alle parti via PEC, agli esecutati tramite raccomandata A-R (*Allegato 9 COMUNICAZIONI PERIZIA*).

In considerazione di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi a sue mani e rimane a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che eventualmente saranno ritenuti necessari.

Catania, 31 Dicembre 2025.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Federico Grasso

ING. FEDERICO GRASSO
federico.grasso@ingpec.eu

23

