



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Esperto del Giudice

Dott. ing. Fiorella Fiorini
ACIREALE (CT) via Felice Paradiso n. 16
e-mail: f.fiorini@email.it
e-mail (PEC): fiorella.fiorini@ingpec.eu



**COMUNE DI MASCALUCIA
VIA LUIGI RIZZO N. 3****LOTTO UNICO****ABITAZIONE IN VILLA BIFAMILIARE COMPOSTA DA
PIANO TERRA E PIANO INTERRATO****a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto della presente consulenza di stima è una porzione di villa bifamiliare situata nel Comune di Mascalucia, frazione di Massannunziata, via Luigi Rizzo n.3.

La porzione di villa bifamiliare in esame è composta da piano terra e da piano interrato e dispone di accesso autonomo. L'accesso all'immobile in esame avviene dalla via Luigi Rizzo n. 3 mediante due cancelli: uno carrabile ed uno pedonale.

Dal cancello pedonale, mediante un vialetto, si accede al piano terra dell'immobile, mentre dal cancello carrabile si accede al piano interrato mediante una rampa. Il piano terra ed il piano interrato sono collegati internamente mediante una scala.

L'immobile è circondato da cortile e giardino di pertinenza esclusiva.

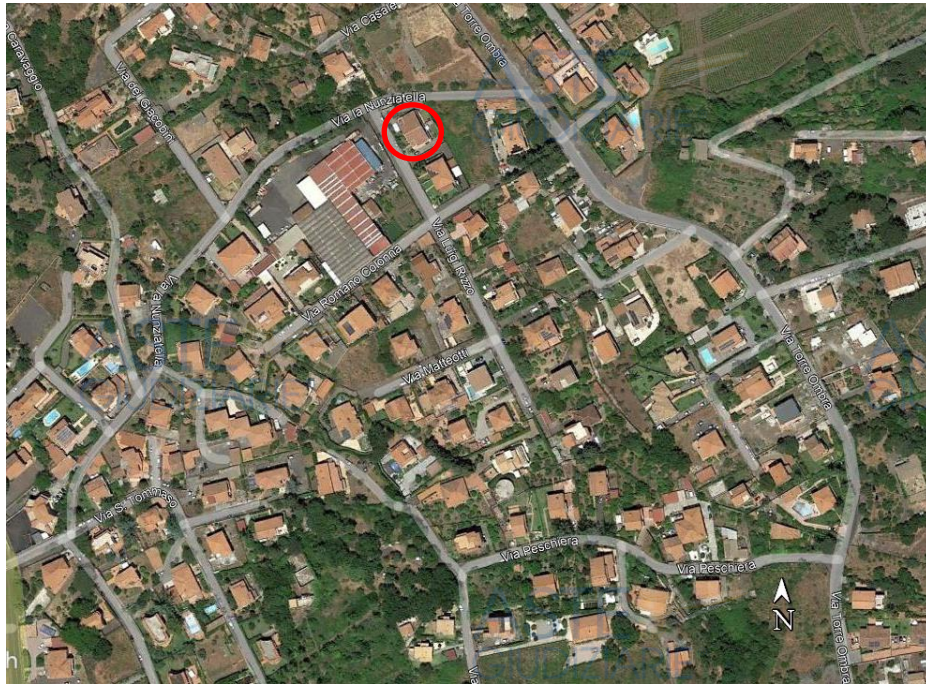
Confini dell'abitazione pignorata:

- A nord l'abitazione si trova in aderenza all'appartamento compreso nella stessa villa bifamiliare;
- A sud confina con il fabbricato alla particella n. 143;
- Ad est confina con il terreno alla particella n. 475;
- Ad ovest confina con la via Luigi Rizzo.

Il lotto su cui insiste l'immobile risulta censito in catasto:

- Catasto Fabbricati – Foglio 8 particella 646 sub. 1





Ingresso pedonale

Ingresso carrabile



Ingresso piano terra

Rampa accesso piano interrato



b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

c) PROPRIETA' DEL BENE

Il bene risulta in comproprietà degli esecutati:



d) PROVENIENZA DEL BENE

L'intera proprietà dell'immobile è pervenuta ai debitori eseguiti mediante atto di compravendita rogato dal notaio dott. Gaetano Galeardi in Gravina di Catania il 13/09/2011 (Repertorio n. 8879 – Raccolta n. 3810) registrato a Catania il 15/09/2011 al n. 20624 (ALLEGATO 2).

Dalle verifiche effettuate sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.

f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUL BENE

Sul bene risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 3):

1. ISCRIZIONE del 25/10/2010 – Registro Particolare n. 12403 – Registro Generale n. 56786.

Pubblico ufficiale: Galeardi Gaetano, Repertorio n. 8068/3305 del 22/10/2010 – **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Avente per oggetto: Terreni in catasto al Fg 8 part. nn. 437 e 474 oggi soppresse per aver originato l'immobile censito in catasto fabbricati al Fg. 8 part. 646.

In calce a detta iscrizione figura annotamento di frazionamento in quota, del 15/07/2011 Registro Particolare n. 5283 – Registro Generale n. 38234, all'unità di cui al Fg. 8 part. 646 sub. 1.

2. TRASCRIZIONE del 15/09/2011 – Registro Particolare n. 33170 – Registro Generale n. 46143.

Pubblico ufficiale: Galeardi Gaetano, Repertorio n. 8879/3810 del 13/09/2011 – Atto tra vivi – **Costituzione di fondo patrimoniale.**

3. TRASCRIZIONE del 17/09/2018 – Registro Particolare n. 26666 – Registro Generale n. 35549.

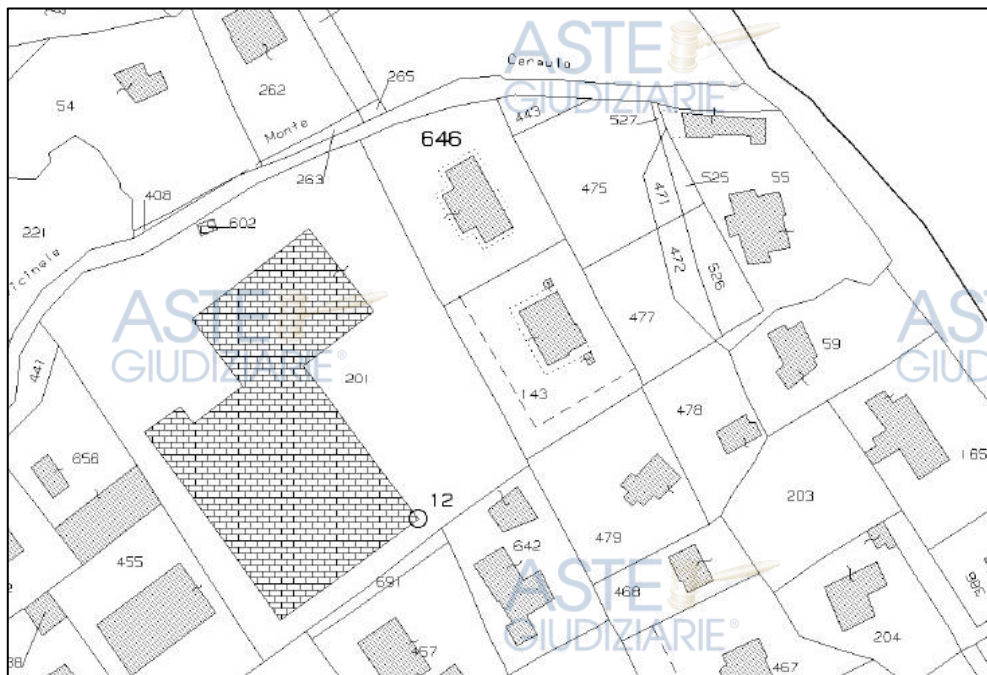
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania Repertorio n. 8315 del 27/07/2018 – Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili.**

Le formalità da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle in precedenza elencate.

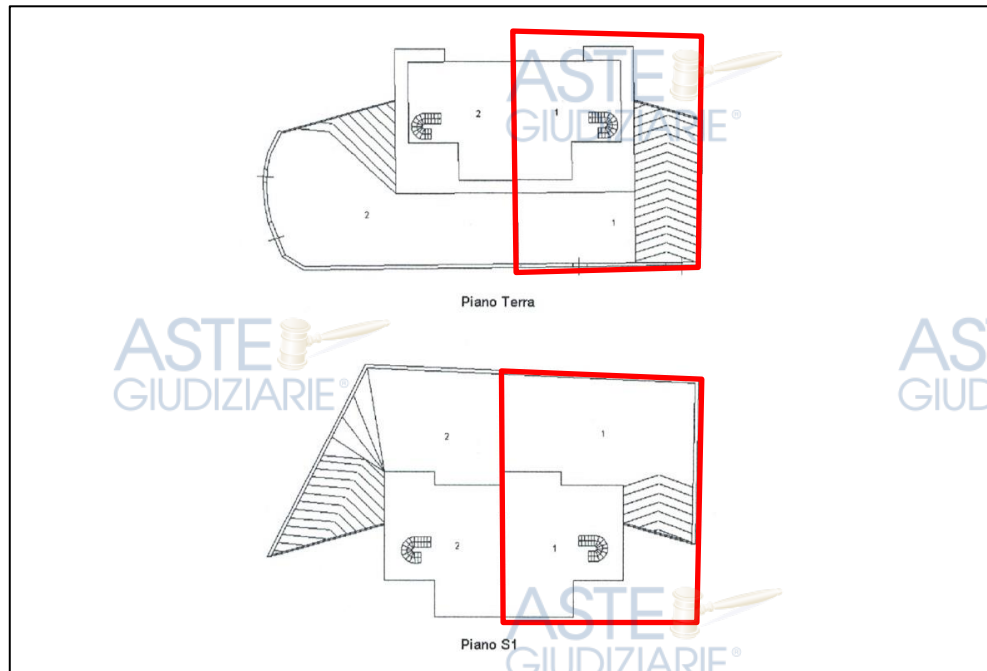
g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

L'immobile oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato. I dati identificativi dell'immobile, come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania sono state reperite in data 08/07/2021 le planimetrie catastali e le visure storiche degli immobili (ALLEGATI 4 e 5). Tale accertamento è stato effettuato alla ripresa delle attività previste per le procedure esecutive immobiliari relative alla casa di abitazione principale dell'esecutato, in precedenza sospese come disposto dall'art. 54 ter del D.L. n 18 del 17/03/2020.



Stralcio estratto di mappa (fuori scala)



Elaborato Planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni ed in evidenza quello di interesse (fuori scala)

In sede di sopralluogo, effettuato in data 08/09/2020, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per verificare la consistenza degli immobili e la conformità alle planimetrie catastali. Da detto confronto sono emerse delle differenti distribuzioni dei locali sia al piano terra che al piano interrato; inoltre in quest'ultimo sono stati riscontrati un cambio di destinazione d'uso ed un ampliamento. Infatti al piano interrato, in cui nella planimetria catastale erano riportati due locali di sgombero ed una lavanderia, vi erano: una cucina-soggiorno, un salotto, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio ed una cameretta.

Si riportano di seguito in dettaglio le difformità riscontrate:

A. Piano terra:

1. Ampliamento del balcone lato est;
2. Spostamento di una parete della cameretta posta a sud e conseguente ampliamento del bagno;
3. Rimozione del tramezzo previsto nel corridoio;
4. Eliminazione della cucina (oggi presente al piano interrato);
5. Riduzione della superficie dell'ex vano cucina oggi trasformata in camera da letto e distribuzione della restante superficie per la realizzazione di:
 - 5a. Ampliamento del corridoio;
 - 5b. Ampliamento della cameretta posta a nord per spostamento della parete;
 - 5c. Realizzazione di un ripostiglio.

ASTE GIUDIZIARIE®



1. Ampliamento del balcone lato est



2. Spostamento parete cameretta

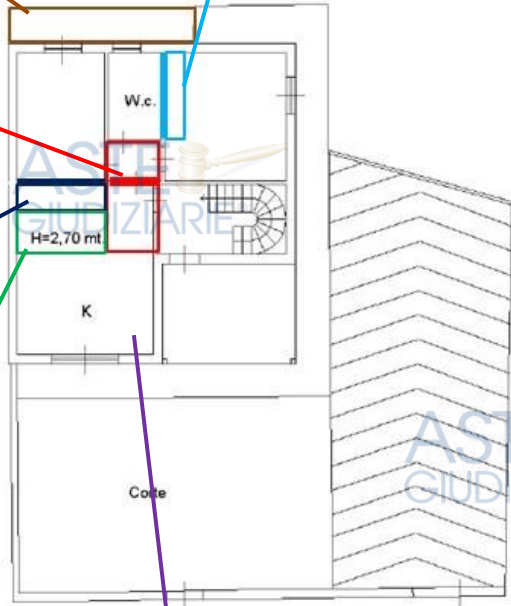
3. Rimozione tramezzo e 5a. ampliamento del corridoio



5b. Ampliamento cameretta



5c. Realizzazione ripostiglio



Pianta Piano Terra

5. Trasformazione della cucina in camera da letto



A. Planimetria catastale del piano terra (fuori scala) con evidenziate in diversi colori le difformità riscontrate e relative foto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



B. Piano interrato:

1. Eliminazione dell'intercapedine prevista nel lato est ed apertura di una porta-finestra con affaccio sul giardinetto;
2. Cambio di destinazione d'uso dei due vani di sgombero rispettivamente in salotto e in cucina-soggiorno;
3. Eliminazione intercapedine, prevista per isolare il piano interrato dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua dai terrapieni, nel locale di sgombero oggi destinato a salotto;
4. Spostamento di una porzione di parete tra il i due vani di sgombero (oggi salotto e cucina-soggiorno);
5. Eliminazione di tutta l'intercapedine, prevista per isolare il piano interrato dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua dai terrapieni, e ampliamento di superficie lato nord; questa superficie è stata interamente trasformata e troviamo realizzati:
 - 5a. Un corridoio-disimpegno;
 - 5b. Una lavanderia-bagno;
 - 5c. Una cameretta;
 - 5d. Un ripostiglio;
 - 5e. Un bagno.

ASTE GIUDIZIARIE®



1. Eliminazione intercapedine e apertura di porta-finestra

ASTE GIUDIZIARIE®



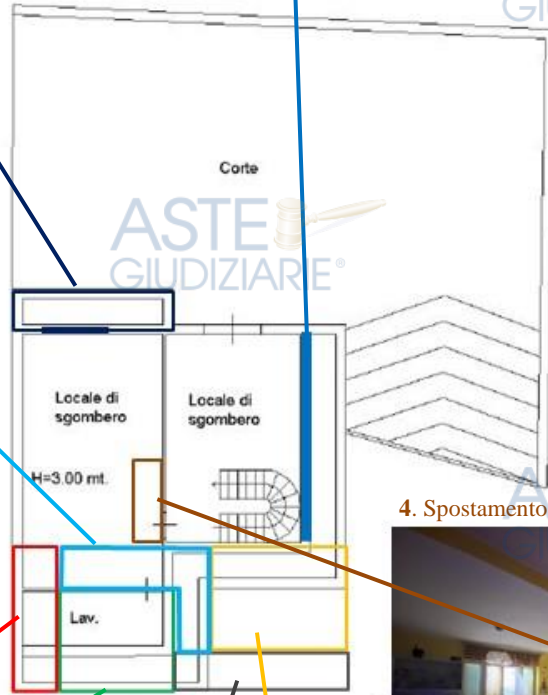
3. Eliminazione intercapedine

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



5a. Corridoio-disimpegno



4. Spostamento di una porzione di parete



ASTE GIUDIZIARIE®



5b. Lavanderia-bagno

ASTE GIUDIZIARIE®



5c. Cameretta

ASTE GIUDIZIARIE®



5d. Ripostiglio

5e. Bagno



ASTE GIUDIZIARIE®

B. Planimetria catastale del piano interrato (fuori scala) con evidenziate in diversi colori le difformità riscontrate e relative foto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Le difformità rilevate in sede di sopralluogo non risultano essere state autorizzate dal Comune.

Per la diversa distribuzione interna effettuata al piano terra si può prevedere il mantenimento con la collocazione della cucina che oggi si trova realizzata al piano interrato. Al piano interrato invece si prevede il ripristino dei luoghi come da progetto approvato in quanto non vi sono i requisiti necessari per l'abitabilità.

A seguito di presentazione di regolare istanza al Comune per le modifiche al piano terra, si potrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

(Spese tecniche per perfezionamento planimetrie e oneri catastali € 500,00).

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per i beni oggetto di esecuzione, essendo dei manufatti edili, non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Secondo le Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore nel Comune di Mascalucia, modificate con il decreto di approvazione del 10/04/2000, pubblicato sulla G.U. della Regione Siciliana del 02/06/2000 n. 26, gli immobili risultano ubicati in "Zona C1" ovvero zona di espansione con edilizia estensiva (art. 15 delle N.di A. del P.R.G.).

i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

La villa bifamiliare in cui è inserito il bene pignorato è stata realizzata tra il 2008 e il 2011. Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia, a seguito di richiesta di accesso agli atti del 07/07/2021 effettuata alla ripresa delle attività in precedenza sospese come disposto dall'art. 54 ter del D.L. n 18 del 17/03/2020, si è appurato che il fabbricato è stato costruito a seguito della Concessione Edilizia n. 100/07 del 31/12/2007 (ALLEGATO 6).

Oltre al sopradetto atto autorizzativo, la scrivente presso l'Ufficio ha reperito copia dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune in data 27/06/2011 N. 84/11 per l'intero fabbricato destinato a civile abitazione costituito da n. 2 abitazioni composte ciascuna da piano terra e piano interrato (ALLEGATO 7).

Dal confronto con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia rilasciata sono emerse delle difformità per le quali la scrivente ha effettuato delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico non riscontrando essere state presentate istanze tendenti ad ottenere l'autorizzazione. A seguito di tale verifica (eseguita il 05/08/2021) si è proceduto a richiedere anche per iscritto al Comune di Mascalucia l'esito di tale accertamento e quindi se in data successiva al rilascio della Concessione Edilizia, avvenuto il 31/12/2007, fossero state presentate altre pratiche edilizie. A

tale richiesta (ALLEGATO 8) si attende ad oggi risposta da parte del Comune. Eseguita tale verifica presso l'Ufficio Tecnico la scrivente, in data 24/08/2021, si recava presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania, a seguito di richiesta di accesso agli atti inviata il 06/08/2021 (ALLEGATO 9), per poter estrarre copia della documentazione presentata per il rilascio del relativo parere di competenza, al fine di poter confrontare lo stato dei luoghi con le emerse difformità anche con il progetto presentato al Genio Civile.

Le difformità emerse tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato dal Comune si riscontrano sia nei prospetti che nelle piante:

• **Difformità nel prospetto:**

- Aumento dell'altezza al colmo per variazione di pendenza delle falde di copertura rimanendo comunque all'interno del limite stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale del 35%, e apertura di nuove finestre. Tale variazione di pendenza si è riscontrata essere conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico (sezione B-B) allegato al parere espresso dal Genio Civile.
- Al piano interrato: eliminazione dell'intercapedine prevista nel lato est ed apertura di una porta-finestra con affaccio sul giardinetto.
- Al piano terra: prolungamento del balcone lato est.



Stralci dei prospetti tratti dal progetto approvato dal Comune (fuori scala) con in evidenza l'immobile oggetto della procedura esecutiva e foto attuali da cui si evincono le differenze

• **Difformità nelle piante:**

- Piano terra:

1. Ampliamento del balcone lato est;
2. Spostamento di una parete della cameretta posta a sud e conseguente ampliamento del bagno;
3. Rimozione del tramezzo previsto nel corridoio;
4. Eliminazione della cucina (oggi presente al piano interrato);
5. Riduzione della superficie dell'ex vano cucina oggi trasformata in camera da letto e distribuzione della restante superficie per la realizzazione di:
 - Ampliamento del corridoio;
 - Ampliamento della cameretta posta a nord per spostamento della parete;
 - Realizzazione di un ripostiglio.

- Piano interrato:

1. Eliminazione dell'intercapedine prevista nel lato est ed apertura di una porta-finestra con affaccio sul giardinetto;
2. Cambio di destinazione d'uso dei due vani di sgombero rispettivamente in salotto e in cucina-soggiorno;
3. Eliminazione intercapedine, prevista per isolare il piano interrato dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua dai terrapieni, nel locale di sgombero oggi destinato a salotto;
4. Spostamento di una porzione di parete tra i due vani di sgombero (oggi salotto e cucina-soggiorno);
5. Eliminazione di tutta l'intercapedine, prevista per isolare il piano interrato dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua dai terrapieni, ed ampliamento di superficie lato nord; questa superficie è stata interamente trasformata e troviamo realizzati:
 - Un bagno;
 - Un corridoio - disimpegno;
 - Una lavanderia - bagno;
 - Una cameretta;
 - Un ripostiglio.

Per le modifiche apportate in pianta si fa presente che corrispondono fedelmente a quanto riportato graficamente nel confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi in risposta al quesito g) in quanto le planimetrie catastali corrispondono a quanto rappresentato nel progetto approvato. Pertanto, per la visualizzazione grafica delle sopradette difformità si rimanda a quanto graficamente mostrato in risposta al quesito g).

Per le modifiche apportate alla copertura potrà presentarsi al Comune una pratica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 visto che:

- Il progetto presentato al Genio Civile rappresentava (elaborato grafico sezione B-B) la struttura così come in effetti è stata realizzata, pertanto è stata così autorizzata e collaudata;
- Il sottotetto, al momento del sopralluogo, risultava non accessibile;
- La pendenza delle falde rientra nei limiti stabiliti dal Comune.

Invece per le opere abusive riscontrate al piano interrato si prevede il ripristino dei luoghi come da progetto approvato in quanto non vi sono i requisiti necessari per l'abitabilità. Al piano terra potranno mantenersi le diverse distribuzioni degli spazi ma dovrà prevedersi la collocazione della cucina che oggi si trova realizzata al piano interrato.

Per tali opere andranno presentate delle pratiche al Comune e per la regolarizzazione si stimano delle somme da pagare di seguito quantificate:

Descrizione	Importo
Sanzione, per opere interne realizzate senza comunicazione, stabilita dall'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016	€ 1.000,00
Sanzione, per le opere da sanare ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001	€ 1.032,00
Ripristino dei luoghi al piano interrato e collocazione cucina al piano terra	€ 10.000,00
Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo	€ 1.000,00
Totale	€ 13.032,00

j) SANATORIA E CONDONO

Le difformità riscontrate nell'immobile pignorato, descritte in risposta ai quesiti precedenti, sono in parte regolarizzabili a seguito di presentazione di pratiche ordinarie in quanto gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Non è necessaria la presentazione di alcuna sanatoria "straordinaria" per gli abusi commessi.

La difformità riscontrata, relativa alla trasformazione del piano interrato in zona giorno con eliminazione dell'intercapedine e l'ampliamento risulta essere un intervento non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Per tale intervento non potrà presentarsi alcuna sanatoria "straordinaria" in quanto l'immobile pignorato non rientra nelle condizioni previste dal comma 6° dell'art. 40 della L. 47/85 né dal comma 5° dell'art. 46 del D.P.R. 380/01 e pertanto non sanabile ai sensi del D.L. 269/2003.

Per tale difformità si prevede dunque il ripristino dei luoghi come previsti dal progetto approvato. Il costo del ripristino è riportato al punto i).

k) DISPONIBILITA' DEL BENE

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 08/09/2020, l'immobile allo stato di fatto risultava occupato dal nucleo familiare degli esecutati e destinato a loro abitazione principale (ALLEGATO 10 – Verbale di sopralluogo).

l) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente consulenza di stima è una porzione di villa bifamiliare, realizzata tra il 2008 e il 2011, situata nel Comune di Mascalucia frazione di Massannunziata via Luigi Rizzo n.3.

La zona in cui è collocato l'immobile è una tranquilla zona residenziale sita a circa 3 Km dal centro di Mascalucia nel quale sono presenti scuole, chiese, uffici e tutti i servizi legati alla residenza.

La porzione di villa bifamiliare in esame è composta da piano terra e da piano interrato e dispone di accesso autonomo. L'accesso all'immobile avviene dalla via Luigi Rizzo n. 3 mediante due cancelli: uno carrabile ed uno pedonale.

Dal cancello pedonale si ha accesso all'area di pertinenza antistante il fabbricato dal quale mediante un vialetto si giunge ad una porzione di terrazzo, protetto da tettoia in legno e tegole, sul quale è presente il portoncino di ingresso al piano terra dell'immobile. Dal cancello carrabile mediante una rampa si accede al piano interrato. L'immobile è circondato da cortile e giardino di pertinenza esclusiva.

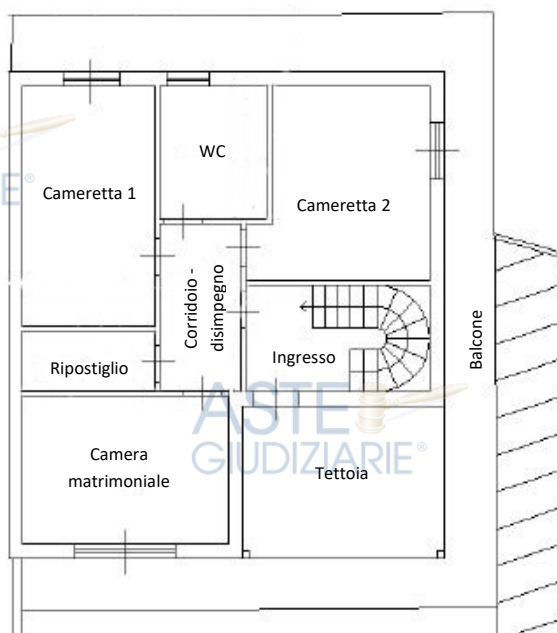
L'edificio ha una struttura intelaiata in cemento armato con solai in latero-cemento; la copertura è a falde inclinate con manto di copertura in coppi siciliani.

All'abitazione in esame si accede mediante un vialetto che si diparte dal cancello pedonale. Al momento del sopralluogo sia al piano terra che al piano interrato, collegati da una scala interna come da progetto, vi erano dei locali destinati a civile abitazione; al piano terra vi era la zona notte e al piano interrato la zona giorno.

Dal portoncino d'ingresso si ha accesso al piano terra dell'immobile, all'ingresso troviamo a destra la scala che conduce al piano interrato a sinistra si trova un corridoio-disimpegno da cui si ha accesso: a tre camere da letto, al ripostiglio e ad un bagno. La scala che si trova all'ingresso conduce ad un salotto posto al piano interrato, da qui si accede ad un corridoio-disimpegno alla cui destra troviamo la cucina-soggiorno e la lavanderia-bagno, di fronte si trovano una camera ed un ripostiglio mentre a sinistra si trova un bagno. L'appartamento, così come oggi si presenta ha una superficie di circa 150 mq, comprensivo dell'ampliamento e del cambio di destinazione

d'uso al piano interrato. Per le opere realizzate abusivamente, come già detto in risposta ai precedenti quesiti, si prevede l'eliminazione ed il ripristino dei luoghi come da progetto approvato.

L'appartamento, interamente circondato da cortile e giardinetto pertinenziale, a nord è in aderenza con l'altro appartamento appartenente alla stessa villa bifamiliare, ad ovest ha affaccio sul giardinetto di proprietà confinante con la via Luigi Rizzo, a sud mediante un balcone ha affaccio sulla rampa che conduce al piano interrato e ad est il balcone ha affaccio sul giardino di pertinenza accessibile dal piano interrato.



Distribuzione interna del piano terra
(fuori scala)



Distribuzione interna del piano interrato
(fuori scala)

L'appartamento al piano terra ha un'altezza interna pari a m. 2,70, mentre al piano interrato ha un'altezza interna pari a m. 3,00. Sia al piano terra che al piano interrato vi è una pavimentazione con rivestimento in ceramica mentre la scala si presenta rivestita in marmo. Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore bianco, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetri e protetti da persiane orientabili in alluminio. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione. Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia nel rispetto delle normative vigenti. Vi è la presenza di impianto di riscaldamento realizzato sottotraccia completo di radiatori e caldaia con allaccio alla rete cittadina di distribuzione del gas metano.

Nella successiva tabella si riporta in dettaglio il calcolo della superficie commerciale dell'immobile (ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998). Il valore ottenuto verrà utilizzato per determinare il valore di mercato dell'immobile e pertanto per il piano interrato si terrà conto del ripristino dei luoghi e quindi verrà considerato quale locale accessorio.

Tab.1 - Calcolo della Superficie Commerciale della villetta bifamiliare sita in via Luigi Rizzo n. 3, Mascalucia (CT).				
		Sup. lorda (mq)	ALLEGATO C, DPR 138/1998 (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato)	Sup. commerciale (mq)
Abitazione	Piano Terra	74,86	Punto a): i vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc) sono computati per il <u>100 %</u> ;	75
Vani Accessori	Piano Interrato	69,72	Punto b): vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;	35
Balconi/ Tettoia	Piano Terra	24,22	Punto c): balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);	7
Giardino/ Area esterna	Piano Terra e Piano Interrato	112,00	Punto d): area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;	8
Corpo scala	-	6,30	La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione	6
Totale superficie commerciale				131

m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati adottati due metodi distinti:

1°: **Stima sintetico - comparativa**, in cui la valutazione si basa sulla comparazione con altri beni assimilabili al cespite in esame (approccio diretto);

2°: **Stima per capitalizzazione dei redditi**, in cui la valutazione si ricava attraverso procedimenti analitici che si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato (approccio indiretto).

1° Metodo: **STIMA SINTETICO - COMPARATIVA**

Il valore dell'unità immobiliare si ricava attraverso un'indagine di mercato specifica per la tipologia ed in una porzione di territorio quanto più prossima alla sua ubicazione.

Tab.2 - Campione di inserzioni immobiliari relativo alle offerte di vendita per immobili comparabili con la **villa bifamiliare** sita in via Luigi Rizzo n. 3, Mascalucia (CT).

	Superficie (mq)	Prezzo di Vendita (€)	Indirizzo o indicazione	Comune	Numero di Piani	€/mq
1	280	319.000	via Giotto 7	Mascalucia	2	1.139 €
2	200	245.000	via Etna 357	Mascalucia	2	1.225 €
3	280	380.000	via Cristoforo Colombo 3	Mascalucia	1	1.357 €
4	150	285.000	via Gian Lorenzo Bernini	Mascalucia	2	1.900 €
5	140	269.000	via dei Gerani 25	Mascalucia	2	1.921 €
6	125	230.000	via delle Campanelle	Mascalucia	2	1.840 €
7	240	298.000	via Apollo 13	Mascalucia	1	1.242 €
8	100	225.000	zona Massannunziata	Mascalucia	1	2.250 €
9	160	190.000	pressi C.C. "Le Ginestre"	Mascalucia	1	1.188 €
10	189	255.000	via Ungaretti	Mascalucia	2	1.349 €
11	178	275.000	via Monteverde	Mascalucia	3	1.545 €
12	220	229.000	via Belpasso-Pedara	Mascalucia	2	1.041 €
13	210	300.000	via Giotto	Mascalucia	2	1.429 €
14	210	295.000	via Bosco	Mascalucia	3	1.405 €
15	260	360.000	via Magenta	Mascalucia	2	1.385 €
16	320	390.000	zona Massannunziata	Mascalucia	3	1.219 €
17	270	295.000	via Sciuti 1	Mascalucia	3	1.093 €
18	300	340.000	via Gabriele D'Annunzio	Mascalucia	3	1.133 €
19	198	210.000	via Dei Papaveri 10	Mascalucia	2	1.061 €
20	250	259.000	via Niccolò Machiavelli	Mascalucia	3	1.036 €
Media dei valori						1.388 €

Nella tabella 2, sono stati sintetizzati i risultati della ricerca effettuata (settembre/ottobre 2021) attraverso le agenzie immobiliari locali, gli operatori di mercato ed i principali siti di compravendite (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, etc.) relativamente alle offerte di vendita di ville e ville bifamiliari. Tale ricerca consentirà di determinare un valore medio di mercato per la tipologia del bene in esame.

Il valore medio unitario ricavato dalla ricerca di mercato deve essere depurato dall'incidenza dei costi di intermediazione e dagli eventuali margini di trattativa. Pertanto il valore indicato nella tabella 2 si dovrà ragionevolmente ridurre del 10%:

$$1.388 \text{ €/mq} \times (100,00 - 10,00) \% = \underline{\underline{1.249 \text{ €/mq}}}$$

I risultati precedentemente ottenuti con l'indagine di mercato saranno combinati/mediati con i valori unitari di mercato che si ricavano attraverso le tabelle della "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia dell'Entrate (OMI acronimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare). In tali tabelle si individua, sulla base delle compravendite realmente avvenute, per ogni ambito territoriale omogeneo e per ogni tipologia di immobile, l'intervallo dei valori di mercato per unità di superficie per immobili in condizioni ordinarie. Con riferimento al Comune di Mascalucia e alla destinazione d'uso si sono ricavati i seguenti dati riportati nella tabella 3.

Tab.3 – Dati dell'osservatorio OMI relativi agli immobili del Comune di Mascalucia.					
Risultato interrogazione		Anno 2020 – Semestre 2°			
Provincia:		Catania			
Comune:		Mascalucia			
Fascia/zona:		Periferica/C/DA: GROTTA DEL BUE-MASSA ANNUNZIATA- OMBRA SOCCORSO-MOMPILIERI- SETTEPANI-GONNELLA-POMPEO VECCHIO			
Codice di zona: D1 – Microzona catastale: n°2					
Tipologia prevalente: Ville e Villini					
Destinazione: Residenziale					
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq × mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	780	1100	2,8	4
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	900	2,3	3,1
Autorimesse	Normale	530	770	2,2	3,3
Box	Normale	730	1050	3,1	4,5
Ville e Villini	Normale	900	1300	3,2	4,6

Nota: le superfici si intendono al lordo

Il "Valore Normale Unitario" si determina attraverso la seguente espressione, ai sensi dell'allegato al provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate:

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times \text{K}$$

Dove Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq riportati nelle tabelle della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti e si ricava con la seguente espressione

$$\text{K} = (\text{K}_1 + 3 \times \text{K}_2) / 4$$

Dove:

K₁ (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K₂ (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Il calcolo del coefficiente K, indicato nell'espressione precedente per ricavare il V.N.U. (Valore Normale Unitario) risulta appropriato nel caso di valutazioni di immobili residenziali che si sviluppino su un unico livello (in particolare gli appartamenti). Per le ville/villette, che si sviluppano quasi sempre su due o più elevazioni, risulta più opportuno non adottare la formula per il calcolo del V.N.U. indicata in precedenza ma considerare la semplice media tra i Valori OMI_{MAX} e OMI_{MIN} relativa alla tipologia ville/villini (tale criterio è utilizzato anche nel caso di immobili non residenziali); in base a tale criterio il V.N.U. per il villino risulta pari a 1.100 €/mq.

Per determinare il più probabile valore di mercato effettueremo la media tra i valori unitari ottenuti con l'indagine di mercato e con il metodo OMI (Tab.4).

Tab.4 – Stima per unità di superficie ottenuta dalla media tra il valore ricavato con l'indagine di mercato e quello ricavato con il metodo OMI.

Tipologia	Media delle stime ottenute con l'indagine di mercato (€/mq)	Valore unitario determinato con il metodo OMI (€/mq)	Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OMI (€/mq)
Villa	1.249	1.100	<u>1.175</u>

Per concludere la stima mediante il metodo sintetico-comparativo si deve moltiplicare il valore medio indicato nella tabella 4 alla superficie commerciale.

Tab.5 – Risultato ottenuto col 1° metodo (Stima sintetico-comparativa).

Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OMI (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato (€)
1.175	131	<u>153.862</u>

2° Metodo: **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Nella stima per capitalizzazione dei redditi, il valore dell'unità immobiliare viene determinato in funzione della sua capacità di produrre reddito e sulla base della redditività mensile (canoni di locazione) di beni ad esso analoghi. L'espressione fondamentale relativa al metodo è:

$$V_m = R_n / r$$

Dove: **V_m** = Valore di mercato;

R_n = Reddito netto (annuo) che il capitale produce;

r = Saggio di capitalizzazione.

Il **Reddito netto** a sua volta è definito come:

$$R_n = R_l - (S + Tr)$$

Dove: **R_l** = Reddito lordo totale annuo = canone mensile x 12 mensilità;

S + Tr = Spese varie + tributi che si assumono pari al 30 % di R_l;

Nella tabella 6, sono stati sintetizzati i risultati della ricerca effettuata (settembre/ottobre 2021) attraverso le agenzie immobiliari locali, gli operatori di mercato ed i principali siti di compravendite (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, etc.) relativamente alle offerte di locazione di ville e ville bifamiliari.

Tab.6 - Campione di inserzioni immobiliari relativo alle offerte di locazione per immobili comparabili con la villa bifamiliare sita in via Luigi Rizzo n°3, Mascalucia (CT).						
	Sup. (mq)	Prezzo di Affitto (€)	Indirizzo o indicazione	Comune	Numero di Piani	€/mq
1	171	1.500	via Vaccarini 19	Mascalucia	2	8,77 €
2	250	1.250	via Dei Giacobini	Mascalucia	2	5,00 €
3	250	1.100	Via Tosto	Mascalucia	3	4,40 €
4	181	1.100	Via Polveriera	Mascalucia	2	6,08 €
5	130	1.100	via Cesare Battisti	Mascalucia	2	8,46 €
6	200	950	via Favignana	Mascalucia	3	4,75 €
7	240	1.200	via Mediterraneo	Mascalucia	3	5,00 €
8	260	1.600	zona tra Mascalucia e Nicolosi	Mascalucia	3	6,15 €
9	180	1.200	via Etna	Nicolosi	2	6,67 €
10	250	950	adiacente Corso Europa	Trecastagni	2	3,80 €
11	140	600	via del Bosco 192	Mascalucia	3	4,29 €
12	170	800	zona via G. Sciuti	Mascalucia	3	4,71 €
13	130	600	zona via Mozart	Trecastagni	3	4,62 €
14	150	920	via Rossini	Pedara	2	6,13 €
Media dei valori						5,63

Sulla base della presente indagine di mercato, si ricava il valore medio per le locazioni (€/mq) e conseguentemente il più probabile canone d'affitto mensile per l'immobile oggetto di studio.

Tab.7 - Tabella sintetica relativa ai probabili canoni d'affitto.

Tipologia	Ubicazione	Canone mensile per unità di superficie (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Probabile canone d'affitto mensile (€)
Villa bifamiliare	Via L. Rizzo n°3, Mascalucia (CT)	5,63	131	<u>738</u>

Calcoliamo adesso il saggio di capitalizzazione e come ipotesi preliminare consideriamo i valori medi (r_m = saggio medio di mercato) proposti da Marcello Orefice (Estimo, vol. II, 1996). Studi europei individuano come "città medie" quelle che presentano una popolazione compresa tra 50.000 e i 250.000 ab.; Mascalucia è un comune di circa 32.000 ab. pertanto si può assimilare ad un centro di limitate dimensioni e si può utilizzare, come proposto da Orefice, un saggio medio di partenza pari al 4,00 %.

Tab.8 - Saggi di capitalizzazioni proposti da Orefice.

	Min (%)	Max (%)	Med (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	<u>4,00</u>

Per affinare il valore precedentemente adottato, lo stesso Orefice propone degli incrementi e/o decrementi in funzione delle caratteristiche posizionali e produttive (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) del bene nel contesto della città (Tab. 9).

Tab.9 – Incrementi e decrementi al saggio medio [$r = r_m + (\sum I + \sum D)$]			
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio		Intervallo dei valori	Immobile
		Inc./Decr.	
Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti. Livello dei collegamenti e dei servizi di trasporto	$\pm 0,22$ %	0,15 %
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	$\pm 0,28$ %	0,05 %
	Qualificazione dell'ambiente esterno	$\pm 0,18$ %	- 0,12 %
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	$\pm 0,08$ %	- 0,04 %
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	$\pm 0,06$ %	- 0,06 %
Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Caratteristiche di panoramicità	$\pm 0,36$ %	- 0,10 %
	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	$\pm 0,20$ %	- 0,12 %
	Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08$ %	- 0,08 %
	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	$\pm 0,06$ %	- 0,03 %
Caratteristiche Intrinseche	Grado di rifinitura interna ed esterna	$\pm 0,16$ %	- 0,16 %
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12$ %	- 0,10 %
	Età dell'edificio	$\pm 0,10$ %	- 0,07 %
Caratteristiche Produttive	Coefficiente di produttività in relazione alla superficie	$\pm 0,04$ %	0,04 %
Totale aggiunte e detrazioni			- 0,44 %

In definitiva si ottiene un saggio di capitalizzazione finale pari a $r = 3,56$ %.

Nella tabella 10 viene riportato in sintesi il calcolo per la determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Tab.10 – Risultato ottenuto col 2° metodo (Stima per capitalizzazione dei redditi).						
Probabile canone d'affitto mensile (€)	Superficie commerciale (mq)	Reddito netto annuale (€)	Saggio di capitalizzazione (r) applicato	Valore di mercato "base" (€)	Riduzione del 10% per intermediazione e trattativa d'acquisto (€)	Valore di mercato (€)
		$R_n = R_l - (S + Tr)$		$V_m = R_n / r$		
738	131	6.195	3,56	174.028	- 17.403	156.625

Dalla media dei risultati ottenuti attraverso i due metodi è possibile ricavare il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di perizia:

SINTESI DI STIMA		
	Metodo 1: Stima sintetico-comparativa (€)	Metodo 2: Stima per capitalizzazione dei redditi (€)
Prezzi	€ 153.862,00	€ 156.625,00
Media dei Valori	$(€ 153.862,00 + € 156.625,00) / 2 = € 155.243,50$	

Per ottenere il valore di mercato vanno detratte al valore stimato tutte le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità.

VALORE STIMATO	€ 155.243,50
Spese per regolarizzazione catastale	- € 500,00
Spese per regolarizzazione urbanistica	- € 13.032,00
VALORE DI MERCATO	€ 141.711,50

Per ottenere il valore di vendita giudiziaria va applicata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Tale riduzione va considerata in una misura compresa tra il 15% ed il 20% del valore stimato.

VALORE DI MERCATO	€ 141.711,50
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	15%
Valore di vendita giudiziaria (arrotondato)	
€ 120.400,00	
(euro centoventimilaquattrocento/00)	

n) VENDITA

Ai fini della vendita, vista la tipologia dell'immobile in oggetto, lo stesso va considerato come unico lotto.

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alla presente relazione è allegata opportuna documentazione fotografica (realizzata in fase di sopralluogo) e planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

p) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

Non è necessario dividere il bene pignorato in quota.

q) PROGETTO DI DIVISIONE

Non è necessario ipotizzare un progetto di divisione del bene pignorato.

SINTESI CONCLUSIVA

Identificazione	Abitazione in villa bifamiliare composta da piano terra e piano interrato Comune di Mascalucia, via Luigi Rizzo n. 3 Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 646 subalterno 1
Proprietà	Comproprietà degli esecutati:
Iscrizioni e trascrizioni	Regolari
Situazione catastale	Difforme ma regolarizzabile il piano terra: diversa distribuzione dei vani. Difforme ma non regolarizzabile il piano interrato: ampliamento e cambio di destinazione d'uso.
Situazione urbanistica	Modifiche di prospetto (aumento dell'altezza al colmo per variazione di pendenza delle falde della copertura e apertura di finestre) e opere interne al piano terra (diversa distribuzione dei vani) regolarizzabili mediante presentazione di pratiche edilizie. Ripristino dei luoghi al piano interrato.
Disponibilità	Bene occupato dal nucleo familiare degli esecutati
Valore di mercato	€ 141.711,50
Valore di vendita giudiziaria	€ 120.400,00
Vendita	Unico lotto
Valutazione quote	Non necessario
Progetto di divisione	Non necessario
Data nomina	15/05/2020
Data giuramento	02/07/2020
Data sopralluogo	08/09/2020
Sospensione procedura per abitazione principale (art. 54 ter D.L. n 18/20)	Fino al 31/06/2021
Data stima	18/10/2021
Data consegna	29/10/2021

Tanto si rassegna in assolvimento all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Acireale, 29 ottobre 2021

L'Esperto del Giudice

Dott. ing. Fiorella Fiorini