

TRIBUNALE DI CATANIA
RELAZIONE TECNICA DI STIMA
PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DEI
CONIUGI [REDACTED]

RG 5351-2021

IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MASCALI (CT)

PERIZIA DI STIMA

- a) del garage sito nel Comune di Mascali (CT), frazione Carrabba, censito al Nuovo Catasto Fabbricati (N.C.F.) al foglio 36, part.lla 563 sub 2;
- b) dell'appartamento sito nel Comune di Mascali (CT), frazione Nunziata, censito al Nuovo Catasto Fabbricati (N.C.F.) al foglio 34, part.lla 362 sub 9 e del garage sito nel Comune di Mascali (CT), frazione Nunziata, censito al Nuovo Catasto Fabbricati (N.C.F.) al foglio 34, part.lla 362 sub 22;
- c) dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Mascali (CT), censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) al foglio 42, part.lle 462 e 464.

Piena Proprietà (1/2) indiviso: [REDACTED]

Piena Proprietà (1/2) indiviso: [REDACTED] nato [REDACTED]

In adempimento all'incarico affidatomi in data 02/03/2023 dal dott. Silvestro Agozzino, con studio in Catania, Piazza della Repubblica 32, in qualità di gestore della crisi, incaricato dall'Organismo di Composizione Crisi dei Commercialisti di Catania, di periziare gli immobili di cui sopra, accertandone il probabile valore di mercato per gli immobili in esame, nelle condizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

generali di fruizione nelle quali attualmente versano, il sottoscritto **dott.ing. Giuseppe Gennaro**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.A5360, con Studio Tecnico in Catania (CT), Via Nuovalucello n.142, in data 20/04/2023, si è recato sui luoghi per ivi constatare e rilevare tutti i fattori necessari al presente rapporto di perizia.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha avviato le operazioni peritali presso i luoghi oggetto del mandato al fine di poter effettuare un sopralluogo ricognitivo. Nel corso del suddetto sopralluogo si è proceduto ad una ricognizione e verifica dello stato dei luoghi, alla presenza del Sig. [REDACTED] prendendo visione degli immobili suddetti oggetto di perizia, effettuando i dovuti accertamenti ed i necessari rilievi per accertarne le superfici reali.

Le operazioni peritali hanno permesso di riscontrare quanto di seguito descritto nei diversi passaggi che compongono la presente relazione. Sono state effettuate inoltre delle ricerche telematiche negli archivi delle banche dati Catastali dell'Agenzia delle Entrate al fine di reperire le visure necessarie, le planimetrie catastali, ove presenti, e gli estratti di mappa.

È stata inoltre eseguita una ricerca alla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Catania al fine di verificare la presenza di vincoli sui terreni oggetto di perizia.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI

a) **L'immobile censito al N.C.F al F. 36 part.IIIa 563 sub 2, consiste in un garage, categoria catastale C/6, classe 2, posto al piano seminterrato del corpo A di un fabbricato, sito nel Comune di Mascali (CT), frazione Carrabba, avente ingresso dal civico 191 di Via Siculo Orientale, della consistenza catastale di 51,00 mq. e rendita di € 92,19.**

Confinante a nord con corsia condominiale di accesso e di manovra e con garage di cui al sub. 3, ad est, a sud e ad ovest con terrapieno.

Il sopra descritto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di cessione di diritti immobiliari in esecuzione di accordo di separazione

personale ricevuto dal Notaio Andrea Grasso di Catania in data 04/12/2017, repertorio n. 11916/8968, registrato a Catania il 16/12/2017 al n. 25071/1T, trascritto il 18/12/2017 ai nn. 46612/35429 ed ai nn. 46613/35430, da potere dei genitori signori [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] .f.: [redacted]

A sua volta il detto immobile è pervenuto, alla sola signora [redacted] in ragione di piena proprietà (1/1), in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre in data 11/10/1989, ivi registrato il 26/10/1989 al n. 1765, trascritto il 06/11/1989 ai nn. 39356/30838.

Stato di Conservazione

Per quanto concerne lo stato di conservazione e manutenzione, si distinguono per l'unità immobiliare descritta, le caratteristiche delle finiture interne e l'efficienza degli impianti presenti, in particolare:

le finiture interne si presentano in scadente stato di conservazione; a terra è presente solo il massetto di cls e nessuna pavimentazione, le pareti non sono intonacate e neppure il soffitto, si evidenziano sia sulle travi, sia sui pilastri portanti segni di vari ripristini dell'armatura e del calcestruzzo, in particolare ai lati del pilastro centrale totalmente ripristinato ed intonacato sono stati realizzati dei rinforzi mediante due colonne in acciaio con profili HEA. Esiste solo una predisposizione per l'impianto elettrico.

Per lo stato di conservazione del fabbricato si è preso in considerazione:

Struttura portante:

- verticale con intelaiatura in c.a. e relativa tamponatura;
- orizzontale con solai misti del tipo in latero-cemento armato.

Aspetto esteriore dei prospetti esterni del fabbricato di cui alla u.i.:

I prospetti esterni del fabbricato non presentano rivestimento termico del tipo con intonaco a cappotto ma sono realizzati con intonaco tradizionale a base di cemento e rifiniti con strato esterno

di decorazione. Manifestano difetti legati all'aspetto dell'intonaco, come: alterazioni cromatiche depositi superficiali di polveri e graffiature.



Caratteristiche di posizione ed estrinseche:

- immobile localizzato con accesso condominiale da via Siculo Orientale attigua al centro della cittadina di Mascali in posizione semiperiferica;
- scarsa la possibilità di parcheggio in prossimità dell'ingresso al fabbricato per strada trafficata a doppio senso di marcia;

Valutazione dell'immobile

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo MCA (Market Comparison Approach), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (devono essere trovati almeno tre Comparabili, Comparabile 1, Comparabile 2, Comparabile 3). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in



modo da trasformare il comparabile nel Subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject. Per tutte queste caratteristiche dobbiamo dunque determinare il prezzo marginale il quale ci consente di ottenere il valore immobiliare della stessa caratteristica.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del Subject.

Formule utilizzate per il calcolo del prezzo marginale

Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa.

Prezzo marginale della caratteristica: "Data".

$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$, essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare.

Prezzo marginale della caratteristica: "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale.

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$. Dopo avere calcolato $P(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti, $P(\text{Sup}) = P \text{ min}$.

Prezzo marginale della caratteristica: "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili). Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del Subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [-RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del Subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$



Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT":

Garage F. 36 part. 563 sub 2 MASCALI (CT) via Siculo Orientale, accesso al civico n. 191.

Ubicazione Garages

Comune:	MASCALI (CT), 95016
Indirizzo:	via Siculo Orientale , 191
Frazione:	Mascali
Piano:	Seminterrato

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	1/2
[REDACTED]	Piena proprietà	1/2

Dati catastali Garage

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Mascali (CT)
Foglio:	36
Mappale:	563
Subalterno:	2
Categoria:	C/6
Classe:	2
Consistenza:	51,00 mq.
Rendita catastale:	92,19 €
Valore catastale:	11.615,94 €



Tipologia Zona OMI zona B1	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Min.	Max.	Superficie	Min.	Max.	Superficie
Autorimesse	NORMALE	350,00	520,00	Lorda	1,40	2,10	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	57,84
	Superficie commerciale	57,84
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	5,64
	Superficie commerciale	5,64
Superficie utile netta		57,84
Superficie utile lorda		57,84
Superficie commerciale		63,48

MCA (Market Comparison Approach)

La costruzione dell'insieme di immobili presi a confronto per la ricerca dei comparabili viene effettuata col Metodo dei prezzi offerta allineati. Il prezzo offerta è il prezzo con il quale il venditore immette l'immobile sul mercato, che si trasforma dopo una trattativa in prezzo di compravendita.

I prezzi offerta corrispondono a quelli ricavabili dai portali immobiliari.

Il metodo consiste nel ricavare dei prezzi offerta dal mercato immobiliare e nel determinare quale discostamento vi sia dal prezzo di compravendita. Tale discostamento viene valutato con un coefficiente detto di allineamento. La ricerca dei prezzi offerta è stata effettuata dai più noti portali immobiliari per immobili ricadenti all'interno della microzona catastale di riferimento in cui si trova il Subject, zona B1.

Sono stati ricavati solo 4 prezzi offerta dai portali immobiliari, essendo la capacità del mercato scadente, e per ognuno di essi è stato ricavato il prezzo unitario dividendo il prezzo offerta per la rispettiva superficie dichiarata nell'inserzione. Tutti i prezzi unitari dei potenziali comparabili sono

stati classificati dal valore più basso a quello più alto. Dall'elenco ottenuto si è determinato il prezzo unitario medio di riferimento. Il primo comparabile scelto corrisponde a quello che ha il prezzo unitario più vicino al prezzo unitario medio e così di seguito il secondo e poi il terzo, da notare che il terzo comparabile ricade nel Comune di Mascali (CT) ma non all'interno della zona B1 ma in zona adiacente.

Per ottenere un coefficiente di allineamento sufficientemente affidabile sono stati messi a confronto i tre prezzi offerta dei tre comparabili scelti, con l'unico prezzo di compravendita di immobile dichiarato recuperato dal portale degli immobili dichiarati dell'OMI. Il coefficiente di allineamento è stato ricavato con le opportune proporzioni di confronto.

Di seguito la valutazione dei cespiti effettuata con il metodo MCA (Market Comparison Approach).

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Via Salvatore Quasimodo n. 18 Mascali (CT)	Viale Maria Immacolata 33/a Mascali (CT)	Viale Torrente Malorato 19 Mascali (CT)	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	26.500,00 €	21.800,00 €	25.000,00 €	
3	Data del contratto	08/08/2023	28/06/2023	17/05/2023	17/11/2023
4	Differenziale [in mesi]	-3	-5	-6	
5	Prezzo marginale	-22,08 €	-18,17 €	-20,83 €	
6	Prezzo della caratteristica	66,24 €	90,85 €	124,98 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	78,00	65,00	73,00	63,48
8	Differenziale	-14,52	-1,52	-9,52	
9	Prezzo al m ² Superficie	339,74 €	335,38 €	342,47 €	
10	Prezzo marginale Superficie	335,38 €	335,38 €	335,38 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-4.869,72 €	-509,78 €	-3.192,82 €	
Livello di piano					
12	Piano	Seminterrato	Seminterrato	Seminterrato	Seminterrato
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali					
20	Prezzo corretto	21.696,52 €	21.381,07 €	21.932,16 €	

21	Prezzo corretto unitario al m ²	278,16 €	328,94 €	300,44 €	
22	Prezzo corretto medio	21.669,92 €	21.669,92 €	21.669,92 €	
23	Scarto %	0,12%	-1,33%	1,21%	
24	Scarto assoluto	26,60 €	-288,85 €	262,24 €	
Orientamento					
25	Orientamento prevalente	Est	Nord	Nord	Est
26	Valore numerico	3	0	0	3
27	Differenziale	0,00	3,00	3,00	
Manutenzione esterna edificio					
28	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale	Normale
29	Valore numerico	1	1	1	1
30	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
Manutenzione interna					
31	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale	Normale
32	Valore numerico	1	1	1	1
33	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
Affacci					
34	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale	Normale
35	Valore numerico	1	1	1	1
36	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
Accesso					
37	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada chiusa al traffico	Da strada trafficata
38	Valore numerico	1	1	0	1
39	Differenziale	0,00	0,00	1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	-105,15 €
Manutenzione esterna edificio	0,00 €
Manutenzione interna	0,00 €
Affacci	0,00 €
Accesso	551,09 €

Divergenza:	2,58%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	21.669,92 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	21.696,52 €
Valore stimato Arrotondato per eccesso:	21.700,00 €

Concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a **21.700,00 €** (diconsi euro ventunomilasettecento/00).

b) Gli immobili censiti al N.C.F al F. 34 part.IIa 362 sub 9 e sub 22 consistono rispettivamente in un appartamento, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, posto al piano rialzato (prima elevazione fuori terra) di un fabbricato sito nel Comune di Mascali (CT) frazione Nunziata, avente ingresso da Via San Giovanni Bosco n. 14, di 5,5 vani catastali, della superficie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

catastale totale di 101,00 mq. ed escluso aree scoperte di 98,00 mq., rendita catastale € 255,65, confinante con vano scala, con la detta Via San Giovanni Bosco, con area condominiale, con altro appartamento e con Proprietà [REDACTED] ed in un garage, categoria C/6 (garage) classe 2, posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato sito nel Comune di Mascali (CT) frazione Nunziata, avente ingresso dal civico n. 12 di Via San Giovanni Bosco, della superficie catastale totale di 13 mq, rendita catastale € 23,50, confinante con altri garages, con corsia condominiale di accesso e di manovra e con terrapieno.

I sopra descritti immobili sono pervenuti ai signori [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di cessione di diritti immobiliari in esecuzione di accordo di separazione personale ricevuto dal Notaio Andrea Grasso di Catania in data 04/12/2017, repertorio n. 11916/8968, registrato a Catania il 16/12/2017 al n. 25071/1T, trascritto il 18/12/2017 ai nn. 46612/35429 ed ai nn. 46613/35430, da potere dei genitori signori [REDACTED] nato a [REDACTED] giorno [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

A loro volta i detti immobili sono pervenuti, alla sola signora [REDACTED] piena proprietà (1/1), in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre in data 11/10/1989, ivi registrato il 26/10/1989 al n. 1764, trascritto il 06/11/1989 ai nn. 39355/30837.

L'appartamento ed il garage oggetto di stima, sono attualmente affittati.

Stato di Conservazione

Per quanto concerne lo stato di conservazione e manutenzione, si distinguono per l'unità immobiliare descritta, le caratteristiche delle finiture interne e l'efficienza degli impianti presenti, in particolare:

Le finiture si presentano in Scadente stato di conservazione: