

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE VI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 209/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

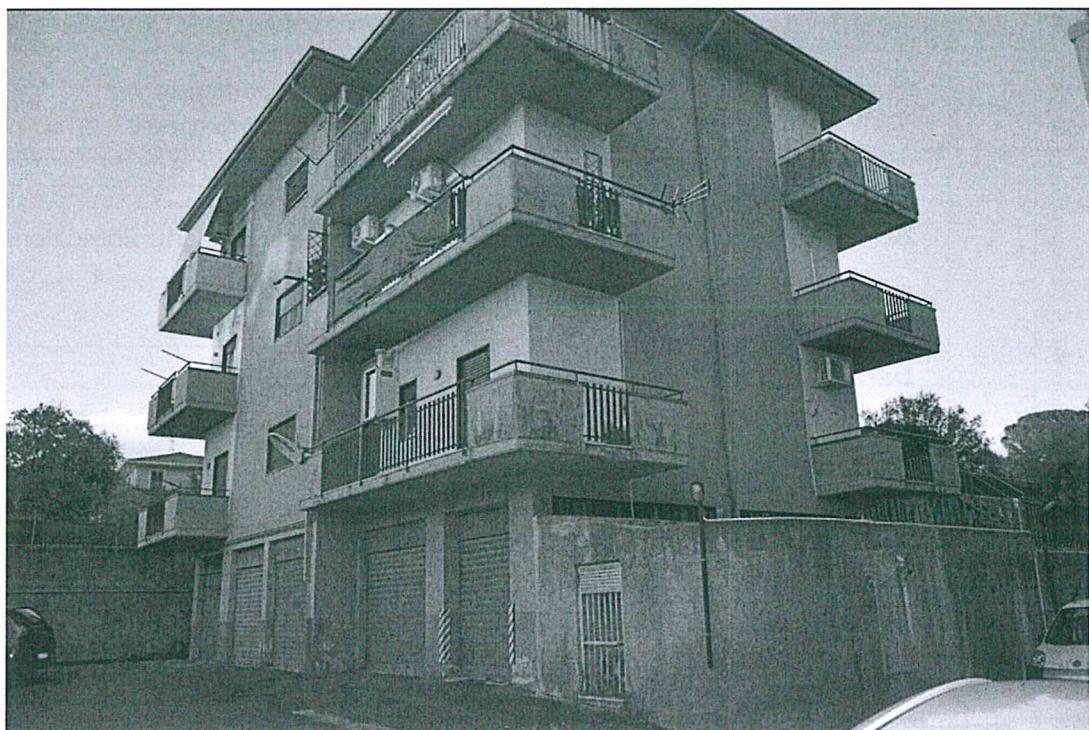
DOTT. SSA VENERA FAZIO

PROCEDENTE:

P&G GESTIONE RISPARMIO

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO



Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90 Tel. 338-6977927

e-mail: angelo.brafa@gmail.com, -- PEC: angelo.brafa@ingpec.eu



<p style="text-align: center;">Tribunale di Catania</p> <p style="text-align: center;"><i>Sesta Sezione Civile</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Sezione esecuzioni immobiliari</i></p> <p style="text-align: center;">Relazione Tecnica-Estimativa</p>	
Oggetto:	Valutazione economica di due garage e due posti auto
Localizzazione: - Mascalucia - Via Evangelista Torricelli	Procedura N. 209/2021 P&G / Debitore esecutato
G.E. Dott. ssa Venera Fazio Sezione Esecuzioni Immobiliari	C.T.U. Ing. Angelo Brafa Via Porto Ulisse n.90 - 95126 Catania Tel. 338-6977927 e-mail: angelo.brafa@gmail.com PEC: angelo.brafa@ingpec.eu
File: 209_2021_Relazione_Tecnica Rev.1	Deposito: - Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari - Presso Studio
Data: il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 27 Ottobre 2024	Timbro
Firmata digitalmente da: Ing. Angelo Brafa	



INDICE

PREMESSA	4
OPERAZIONI PERITALI	7
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	7
1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI	8
2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI	10
3 DESCRIZIONE IMMOBILI	18
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI	20
4 SCOPO DELLA STIMA	20
5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	21
6 FONTI DOCUMENTALI	23
7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE	23
8 CONSISTENZA COMMERCIALE	24
9 DETERMINAZIONE STIMA IMMOBILI	26
10 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA	33
11 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA	35
12 RILIEVO FOTOGRAFICO	44
13 DIVISIBILITÀ	44
14 PROGETTO DI DIVISIONE	44
CONCLUSIONI	45
ALLEGATI	46



Premessa

In esito al decreto di nomina del 21/08/2024, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Venera Fazio, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato allo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, il nominato c.t.u. veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

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



- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^acomma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e



la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. alleghi 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;
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportazionamento 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 precedente.



Lo scrivente ricevuta la notifica della nomina, ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito, come richiesto dal Giudice nel decreto di nomina.

Operazioni Peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, comunicava tramite PEC al procuratore della parte creditrice e tramite raccomandata al debitore, l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 04/07/2024. La raccomandata inviata al debitore, non è stata regolarmente ritirata. Il sottoscritto si è recato più volte presso la residenza dichiarata dal debitore senza trovare nessuno. Successivamente il sottoscritto si è recato presso la circoscrizione del Comune di Catania dove ha appreso la nuova residenza del debitore. A questo punto il sottoscritto, ha inviato un'ulteriore raccomandata al debitore, fissando nuova data per il sopralluogo. Alla data convenuta, il sottoscritto si è recato presso gli immobili pignorati, qui ha trovato i parenti del debitore che hanno consentito al sottoscritto di effettuare il sopralluogo. Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti. In tale occasione viene eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale, dell'immobile
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio,
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi.
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (allegato n.2).

Parte I - Identificazione e descrizione dei beni

QUESITO identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze **A** ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;



Con il Pignoramento Immobiliare della P&G Società di Gestione Risparmio, con sede a Roma, che ha dato origine al procedimento n.209/2021, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore precedente chiede di sottoporre ad esecuzione il seguente bene immobile:

- "Locale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Mascalucia, via del Bosco n.8 identificato al Fg.12, part. 837 sub.12 (mq 22);
- Locale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Mascalucia, via del Bosco n.8 identificato al Fg.12, part. 837 sub.31 (mq 20);
- Locale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Mascalucia, via del Bosco n.8 identificato al Fg.12, part. 837 sub.36 (mq 11).
- Locale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Mascalucia, via del Bosco n.8 identificato al Fg.12, part. 837 sub.37 (mq 11).

1 Dati Identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

I beni oggetto del procedimento, sono oggi identificati catastalmente nel modo seguente:

immobile n.1 (garage)

Dati della richiesta	Comune di MASCALUCIA (Codice:F005) Provincia di CATANIA Foglio: 12 Particella: 837 Sub.: 12																																																												
INTESTATO																																																													
1 LNZGPP6JF23CJ31D* (1) Proprietà 1000-1000																																																													
Unità immobiliare dal 06/03/2024																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N.</th><th colspan="3">DATI IDENTIFICATIVI</th><th colspan="6">DATI DI CLASSAMENTO</th><th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th></tr> <tr> <th>Sedile</th><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Zona Cens</th><th>Micr.Zona</th><th>Categoria</th><th>Classe</th><th>Consistenza</th><th>Superficie Catastale</th><th>Rendita</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>12</td><td>837</td><td>12</td><td></td><td></td><td>C/6</td><td>5</td><td>22 m²</td><td>Totale: 22 m²</td><td>Euro 79,53</td><td>VARIAZIONE TOponomastica dal 06/03/2024 Pratica n. CT050949 is nta dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 50949 1/2024)</td></tr> <tr> <td>Indirizzo</td><td colspan="3">VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 4 PIANO 51</td><td>Partita</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Nazista</td><td colspan="3"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>		N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		Sedile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micr.Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		1	12	837	12			C/6	5	22 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 79,53	VARIAZIONE TOponomastica dal 06/03/2024 Pratica n. CT050949 is nta dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 50949 1/2024)	Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 4 PIANO 51			Partita								Nazista											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA																																																			
Sedile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micr.Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita																																																			
1	12	837	12			C/6	5	22 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 79,53	VARIAZIONE TOponomastica dal 06/03/2024 Pratica n. CT050949 is nta dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 50949 1/2024)																																																		
Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 4 PIANO 51			Partita																																																									
Nazista																																																													

Immobile n.2 (garage)

Dati della richiesta	Comune di MASCALUCIA (Codice:F005) Provincia di CATANIA Foglio: 12 Particella: 837 Sub.: 31																																																												
INTESTATO																																																													
1 LNZGPP6JF23CJ31D* (1) Proprietà 1000-1000																																																													
Unità immobiliare dal 06/03/2024																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N.</th><th colspan="3">DATI IDENTIFICATIVI</th><th colspan="6">DATI DI CLASSAMENTO</th><th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th></tr> <tr> <th>Sedile</th><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Zona Cens</th><th>Micr.Zona</th><th>Categoria</th><th>Classe</th><th>Consistenza</th><th>Superficie Catastale</th><th>Rendita</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>12</td><td>837</td><td>31</td><td></td><td></td><td>C/6</td><td>5</td><td>20 m²</td><td>Totale: 20 m²</td><td>Euro 72,40</td><td>VARIAZIONE TOponomastica dal 06/03/2024 Pratica n. CT050924 is nta dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 50924 1/2024)</td></tr> <tr> <td>Indirizzo</td><td colspan="3">VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 4 PIANO 51</td><td>Partita</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Nazista</td><td colspan="3"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>		N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		Sedile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micr.Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		1	12	837	31			C/6	5	20 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 72,40	VARIAZIONE TOponomastica dal 06/03/2024 Pratica n. CT050924 is nta dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 50924 1/2024)	Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 4 PIANO 51			Partita								Nazista											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA																																																			
Sedile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micr.Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita																																																			
1	12	837	31			C/6	5	20 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 72,40	VARIAZIONE TOponomastica dal 06/03/2024 Pratica n. CT050924 is nta dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 50924 1/2024)																																																		
Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI n. 4 PIANO 51			Partita																																																									
Nazista																																																													



Immobile n.3 (posto auto scoperto)

Dati della richiesta	Comune di MASCALUCIA (Codice: F005) Provincia di CATANIA Foglio: 12 Particella: 837 Sub.: 36										
INTESTATO											
1	LNZGFP6IP2JC351D* (1) Proprietà 1000/1000										
Unità immobiliare dal 06/03/2024											
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA								
Settore Urbano	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	12	837	36			C/6	3	11 m ²	Totali: 11 m ²	Euro 28,97	VARIAZIONE TOponomastica del 06/03/2024 Pratica n. CT0050983 in atti dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 55981/2024)
Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI 8 Fraz. S1		Parciso	M1e458		-					
Nominativi											

Immobile n.4 (posto auto scoperto)

Dati della richiesta	Comune di MASCALUCIA (Codice: F005) Provincia di CATANIA Foglio: 12 Particella: 837 Sub.: 37										
INTESTATO											
1	LNZGFP6IP2JC351D* (1) Proprietà 1000/1000										
Unità immobiliare dal 06/03/2024											
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA								
Settore Urbano	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	12	837	37			C/6	3	11 m ²	Totali: 11 m ²	Euro 28,97	VARIAZIONE TOponomastica del 06/03/2024 Pratica n. CT0050985 in atti dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 55981/2024)
Indirizzo	VIA EVANGELISTA TORRICELLI 8 Fraz. B Fraz. G1		Parciso	M1e458		-					
Nominativi											

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che:

- i beni sopra indicati sono intestati al signor Giuseppe xx nato a Catania il 23/09/1962, proprietario per la quota di 100/100 dal 21/04/1994 per atto pubblico di compravendita. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed il titolare del cespote pignorato.
- i dati identificativi degli immobili, in particolare quelli catastali, risultano correttamente individuati sia nell'atto di pignoramento che nella certificazione notarile.

1.2 Confini

- **L'immobile n.1** fa parte dell'edificio denominato A, confina con cortile comune, (identificato con il sub.45), con corsia di accesso interna alla palazzina A, (identificata con il sub.43), con terrapieno e con altre unità immobiliari facenti parte della stessa palazzina, identificate con il sub.13 e sub.11,
- **L'immobile n.2** fa parte dell'edificio denominato B, confina con cortine comune, (identificato con il sub.45), con corsia di accesso interna alla palazzina B, (identificata con il sub.44), con altre unità immobiliari



facenti parte della stessa palazzina, identificate con il sub.30 e sub.32,

- **L'immobile n.3**, posto auto scoperto, ubicato all'interno del cortile comune (identificato con il sub.45), confina con detto cortile, con altra proprietà identificata con la part.1148, con posto auto scoperto identificato con il sub.37,
- **L'immobile n.4**, posto auto scoperto, ubicato all'interno del cortile comune (identificato con il sub.45), confina con detto cortile, con altra proprietà identificata con la part.1148, con altri posti auto scoperti identificati con il sub.36 e con il sub.37,

2 Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

QUESITO verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di **B** pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 19/04/2021 ai nn.16402/12299, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
1	1. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.la 837, sub. 12, cat. C/6, 22 mq. 2. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.la 837, sub. 31, cat. C/6, 20 mq. 3. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.la 837, sub. 36, cat. C/6, 11 mq. 4. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.la 837, sub. 37, cat. C/6, 11 mq.	Piena proprietà	gli immobili risultano ubicati in via Evangelista Torricelli n.8



2.2 Verifica quota proprietà

QUESITO verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone **C** il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Gli immobili sopra identificati, sono pervenuti al debitore, in piena proprietà, per atto di compravendita del 21/04/1994, rogato dal notaio Michele Calì, notaio in Catania, trascritto a Catania il 25/05/1994 ai nn.16495/12271.

2.1 Vincoli ed Oneri

Relativamente agli immobili pignorati, non esistono vincoli particolari che possono influire sul suo valore.

2.2 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la **D** continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

È stata accertata l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. I beni pignorati, sono pervenuti al debitore, in piena proprietà, per atto di compravendita, del 21/04/1994, rogato dal notaio Michele Calì, notaio in Catania, trascritto a Catania il 25/05/1994 ai nn.16495/12271 da potere della società La.Di [REDACTED].

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale del 20/04/2021, a firma del notaio Maria Pantalone Balice, notaio in Termoli, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

QUESITO segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di **E** procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;





In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopracitato articolo di legge, la documentazione, è completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

QUESITO accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Vincoli e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sugli immobili pignorati, siti in Mascalucia, sopradescritti, risultano le seguenti trascrizioni:

- **Ipoteca legale**, trascritta il 26/09/2005 ai nn. 62640/22225 a favore di Montepaschi Se.Ri.T. sede di Catania, di 6.661,54 €, contro il debitore e gravante sull'immobile sito in Mascalucia, Contrada Massannunziata identificato al Catasto Fabbricati al foglio 12, part.837 sub.12.
- **Ipoteca giudiziale** trascritta il 5/11/2015 ai nn.42382/4648 di 46.000,00 €, a favore di Apulia Prontoprestito S.p.A. con sede a San Severo, contro il debitore per la somma di 19.579,11 € gravante sui seguenti immobili:
 - a. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lла 837, sub. 12, cat. C/6, 22 mq,
 - b. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lла 837, sub. 31, cat. C/6, 20 mq,
 - c. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di



Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 36, cat.

C/6, 11 mq,

d. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 37, cat. C/6, 11 mq,

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 15/04/2021 ai nn.16402/12299 a favore di [REDACTED] del [REDACTED], contro il debitore nascente da atto giudiziario dell'Uep della Corte di Appello di Catania del 22/03/2021 sopra tutti gli immobili sopra i seguenti immobili:
 - a. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 12, cat. C/6, 22 mq,
 - b. Garage sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 31, cat. C/6, 20 mq,
 - c. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 36, cat. C/6, 11 mq,
 - d. Posto auto scoperto sito in Mascalucia, via del Bosco n.8, Censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al foglio 12, p.lla 837, sub. 37, cat. C/6, 11 mq,

Conformità dei dati catastali

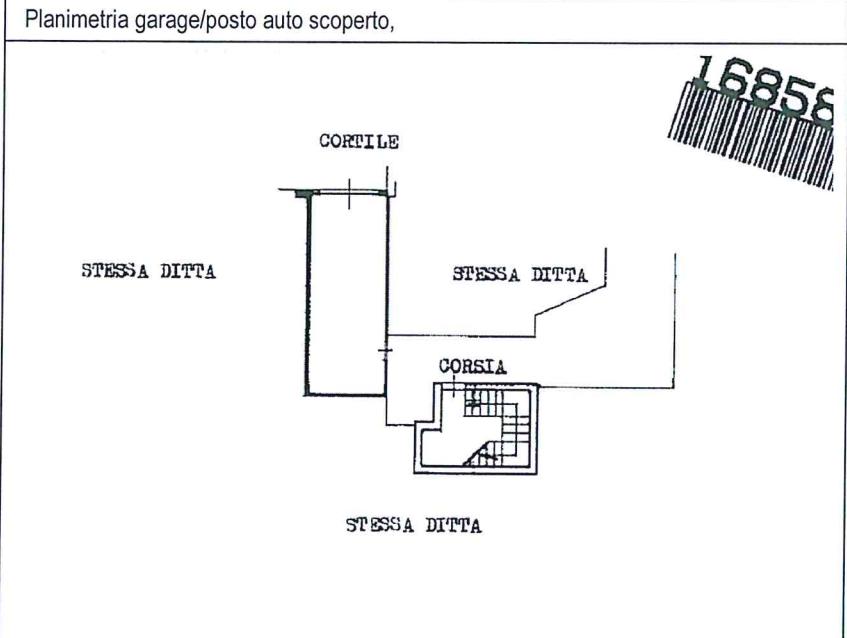
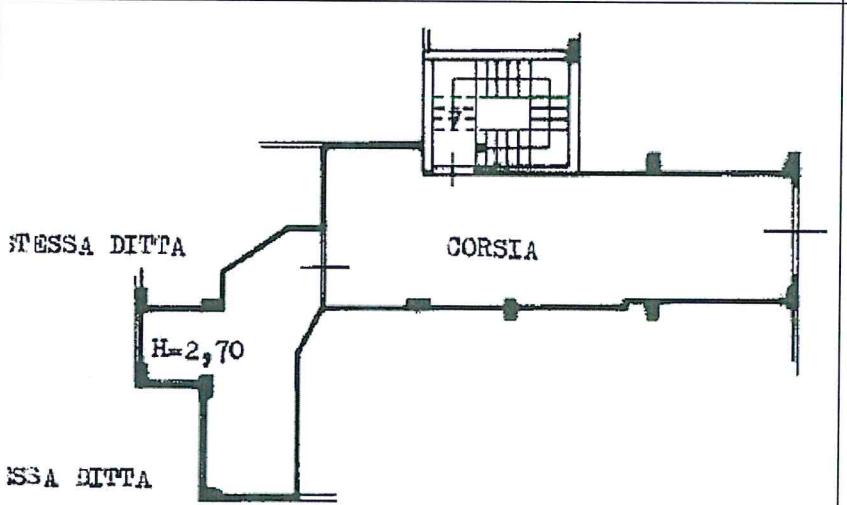
QUESITO provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo **G** accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario o redazione, solo se strettamente necessario;

Reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche aggiornate), (allegato n.3), dalle cognizioni e dei rilievi compiuti, rispetto ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare si evidenzia la corretta identificazione, per:

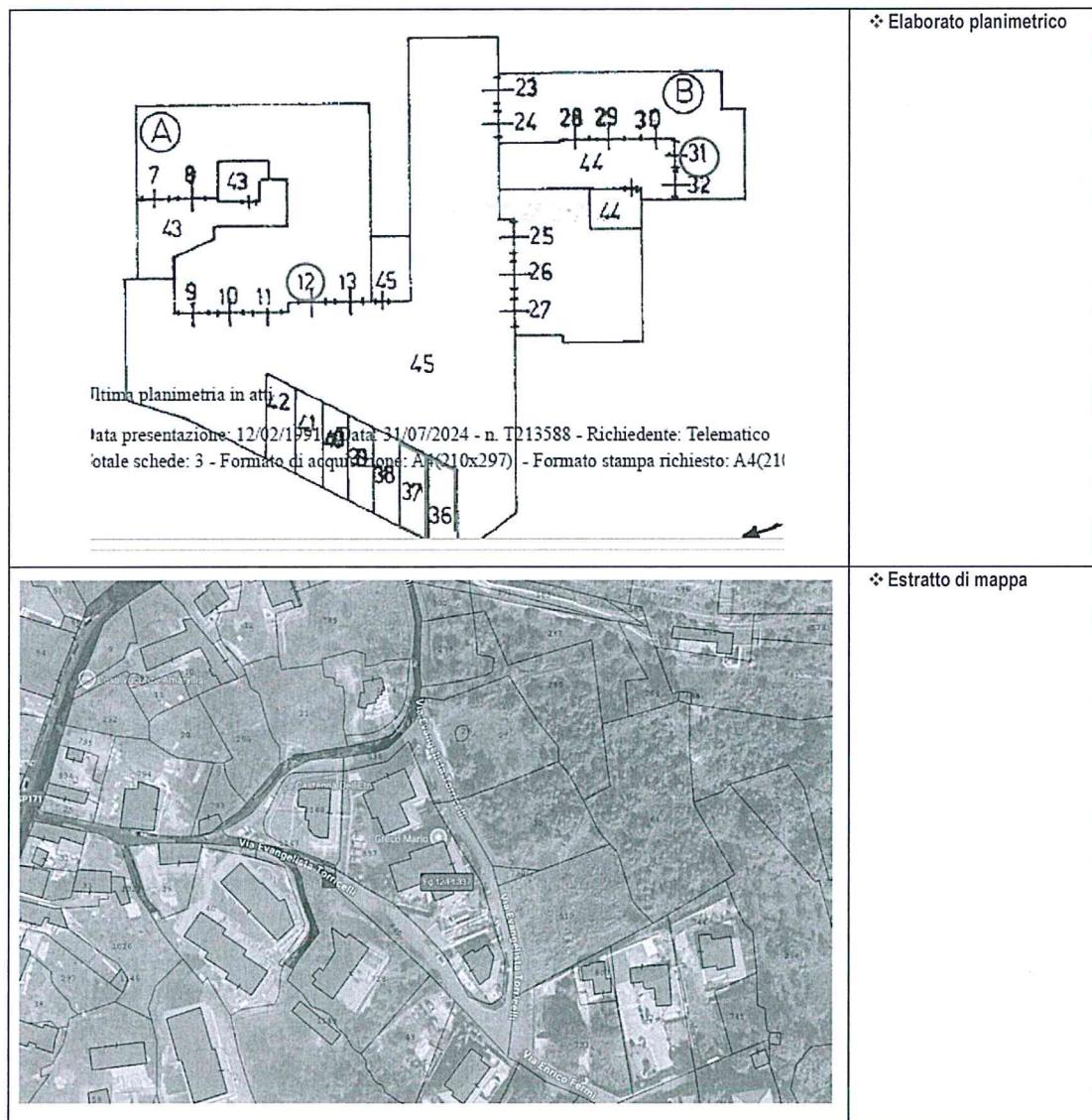


- dati censuari,
- piano di livello del maggiore edificio,
- intestazione,

Dal confronto tra quanto risultante negli atti catastali depositati e quanto rilevato allo stato attuale negli immobili non si evincono difformità sostanziali.

Planimetria garage/posto auto scoperto,	TAV.1
	TAV.1 ♦ Planimetria catastale f.12, part.837, sub.12,
	♦ Planimetria catastale f.12, part.837, sub.31,





La planimetria catastale degli immobili, è dunque conforme all'attuale stato dei luoghi.

2.3 Destinazione Urbanistica

QUESITO indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato **H** di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Trattandosi di Garage e posto auto, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

2.4 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

QUESITO accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **I** in materia urbanistico- edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di



opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

La ditta edile [REDACTED] con atto di compravendita del 20/06/1989, trascritto il 22/07/1989 ai nn.25207/19784, ha acquistato un lotto di terreno sul quale ha edificato un complesso formato da due palazzine A e B, costituite da un piano sottostrada, piano primo e secondo oltre posti auto scoperti ed un edificio palazzina C. Tale complesso è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.15/87 pratica n.171/86, rilasciata il 23/03/87 dal sindaco di Mascalucia e successiva variante del 10/05/1990 rinnovata il 01/08/1990. L'abitabilità è stata rilasciata il 14/07/1993.

Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque si considerano urbanisticamente regolari.

QUESITO In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di **J** sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Gli immobili pignorati, non sono abusivi.

QUESITO verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che **K** l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Gli immobili pignorati, non sono abusivi.

QUESITO In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in



proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Vedasi risposta quesito I.

2.5 Vincoli e Spese

QUESITO verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche **M** di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Non risultano trascritti, vincoli o provvedimenti che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche **N** di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, risultano trascritte solamente le formalità indicate in risposta al quesito 6), che qui si intendono integralmente riportate.

QUESITO verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, **O** livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà sul bene del debitore non è derivato da alcuno dei suddetti titoli ma è di esclusiva proprietà per essergli derivato da atto di compravendita.

QUESITO accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di **P** manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non è stato possibile accettare tali spese.

2.6 Disponibilità dei beni

QUESITO accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o **Q** da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

In occasione del sopralluogo presso le unità pignorate, è emerso che attualmente i garage sono nella piena

disponibilità del debitore, e sono occupati da attrezzature per edilizia, mentre i due posti auto non sono ben contrassegnati e sono occupati da altri condomini.

3 Descrizione immobili

QUESITO elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

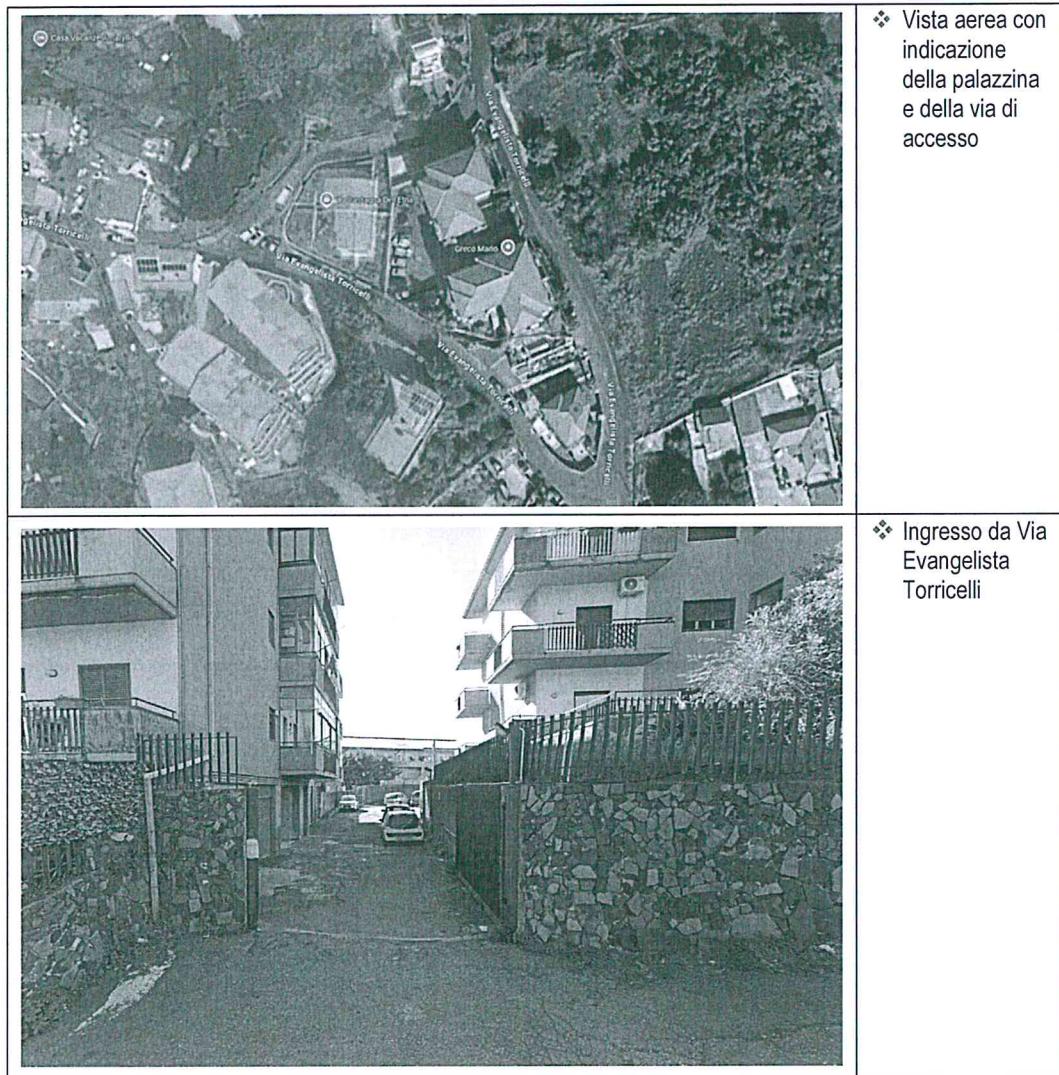
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Descrizione sintetica degli immobili:

Il complesso edilizio, costituito da due palazzine (A e B) in cui sono ubicati gli immobili pignorati, oggetto di valutazione, è sito a Mascalucia, contrada Massannunziata, ed è stato realizzato agli inizi degli anni novanta. Gli immobili pignorati, sono costituiti da due garage e da due posti auto scoperti. La zona in cui è ubicato il complesso residenziale è periferica, di tipo residenziale.

Inquadramento territoriale	TAV.2
	❖ Vista aerea della zona



**Descrizione Garage e posti auto:**

Si accede ai garage ed ai posti auto, tramite cancello carrabile posto direttamente sulla via Evangelista Torricelli. Il cancello realizzato in ferro, immette nel cortile comune alle palazzine A e B, il cortile ha superficie bitumata e consente l'accesso ai piani sottostrada delle palazzine ed in esso sono stati riservati sette posti auto scoperti. La originaria segnatura dei posti auto è quasi scomparsa ed i condomini non rispettano la titolarità dei posti auto.

Il garage sotto la palazzina A, individuato dal sub.12 è accessibile direttamente dal piazzale tramite classica saracinesca metallica, ha una planimetria rettangolare, è largo 2,80 mt, profondo 7,40 mt ed ha una altezza di circa 3,0 mt.



È accessibile anche dal piano seminterrato della palazzina A, dove sono collocate le porte interne per accedere al vano scala della palazzina ed ai garages. Il garage risulta attualmente utilizzato come deposito di attrezzature per edilizia, le sue condizioni di manutenzione sono discrete, si rilevano danni nel soffitto, causate da infiltrazione di acqua provenienti da impianti dell'appartamento sovrastante.

Il garage sotto la palazzina B individuato dal sub.31 è accessibile direttamente dal piazzale esterno, collegato con l'area di manovra che si sviluppa sotto la palazzina dove sono ubicati i garages e la porta per accedere internamente al vano scala. Il garage è ubicato nella parte finale, ed è accessibile tramite una porta a saracinesca, la sua planimetria risulta articolata, dettata dalla presenza dei pilastri della palazzina per cui il suo utilizzo come garage per automobile, risulta estremamente difficoltoso se non impossibile. Attualmente è utilizzato come deposito di attrezzature per edilizia. È completamente intonacato, pavimentato con mattonelle in graniglia di marmo, provvisto anche di finestre a nastro che garantiscono in buona illuminazione. Le sue condizioni di manutenzione sono discrete, si rilevano nel soffitto ingenti danni da infiltrazione di acqua proveniente dagli scarichi del piano superiore.

Parte II - Processo di valutazione Immobili

QUESITO determini il valore di mercato di ciascun immobile

S procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

4 Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio



descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- ✓ La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

5 Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.



La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima. Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (K_{glob})



Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

6 Fonti Documentali

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo della proprietà: sopralluogo effettuato dal sottoscritto;
- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma

7 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili per l'impresa in Italia riducendone, a causa della ristrettezza di credito bancario per gli investitori, la domanda generale di immobili. Inoltre i venditori difficilmente concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati



registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa. In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

- ✓ gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento
- ✓ la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario della ristrettezza di credito
- ✓ le transazioni sono in brusca diminuzione
- ✓ i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano molto e i prezzi rilevati risultano piuttosto stabili
- ✓ nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

8 Consistenza Commerciale

8.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750" come sostituita dalla norma uni 15733/2011:

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;



- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

8.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco:

Comune di Mascalucia,
immobile sito in via Evangelista Torricelli n.8 piano sottostruada
Superficie Commerciale immobile foglio 12 part.837 sub.12

Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
S1	Garage	24,00	1,00	24,00
	Totale Superfici	24,00		24,00
	Superficie Commerciale			24,00

Comune di Mascalucia,
immobile sito in via Evangelista Torricelli n.8 piano sottostruada
Superficie Commerciale immobile foglio 12 part.837 sub.31

Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
S1	Garage	22,00	1,00	22,00
	Totale Superfici	22,00		22,00
	Superficie Commerciale			22,00



Comune di Mascalucia, immobile sito in via Evangelista Torricelli n.8 piano sottostrada Superficie Commerciale immobile foglio 12 part.837 sub.36				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
S1	Posto auto	11,00	1,00	11,00
	Totale Superfici	11,00		11,00
		Superficie Commerciale		11,00

Comune di Mascalucia, immobile sito in via Evangelista Torricelli n.8 piano sottostrada Superficie Commerciale immobile foglio 12 part.837 sub.37				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
S1	Posto auto	11,00	1,00	11,00
	Totale Superfici	11,00		11,00
		Superficie Commerciale		11,00

9 Determinazione Stima immobili

9.1 Stima Comparativa

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, si precisa di aver proceduto in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, nei termini di seguito riportati:

1. *Analisi e reperimento dei comparabili diretti* (confronto desunto da transazioni reali). La disamina si è basata sul reperimento di prezzi relativi a compravendite piuttosto recenti, di *immobili analoghi per tipologia, zona di ubicazione, stato di conservazione e dimensione*. I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari. Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata, si concentrano sui seguenti cinque rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato, applicando il coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari all'10%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" 1° trimestre 2022" pubblicato dalla Banca d'Italia tabella 5 "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore:



Comparables per il segmento abitativo						
N	Tipologia	Localizzazione	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta [€]	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Garage	Via Giorgio La Pira	discreto	72	€ 49.000,00	€30,56
2	Garage	Via Regione Siciliana	discreto	14	€ 40.000,00	2857,14
3	Garage	Via Lorenzo Bolano	discreto	40	€ 49.000,00	1225,00
4	Garage	Via IV Novembre	discreto	20	€ 20.000,00	1000,00
5	Garage	Via Francesco Caracciolo	discreto	16	€ 15.000,00	833,33
					Valore Medio	1319,21
					Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 10%	1187,29

La media dei valori ponderati di questi cinque immobili scelti sul mercato corrente delle offerte immobiliari, decurtata dello sconto trattativa presunto:

$$V = 1.187,22 \text{ €/mq}$$

2. *Analisi critica dei comparabili indiretti* (confronto desunto da osservatori immobiliari). La ricerca è stata attuata attraverso la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornata al secondo semestre 2023. Gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. Sono stati altresì utilizzati i valori correnti di mercato forniti dal Borsino Immobiliare



Dati Osservatori Economici:

Valori Osservatorio Immobiliare																																																																										
Valori	reddito	saggio																																																																								
Valori OMI 2023/2 Comune MASCALUCIA Zona OMI DI Periferia/C/DE: GROTTA DEL BUE-MASSA ANNUNZIATA-OMBRA-SOCCORSO-MOMPILERI-SETTEPANI-GONNELLA-POMPEO VECCHIO	Valori OMI 2023/2 Comune MASCALUCIA Zona OMI DI Periferia/C/DE: GROTTA DEL BUE-MASSA ANNUNZIATA-OMBRA-SOCCORSO-MOMPILERI-SETTEPANI-GONNELLA-POMPEO VECCHIO	Valori OMI 2023/2 Comune MASCALUCIA Zona OMI DI Periferia/C/DE: GROTTA DEL BUE-MASSA ANNUNZIATA-OMBRA-SOCCORSO-MOMPILERI-SETTEPANI-GONNELLA-POMPEO VECCHIO																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (/mq)</th> <th>Reddito (/mq x mese)</th> <th>Saggio annuo (i=R,P)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td> <td>Stato</td> <td>Min Max</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>200 1.150</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>550 800</td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>500 750</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>730 1.050</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>400 700</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>Normale</td> <td>940 1.400</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (/mq)	Reddito (/mq x mese)	Saggio annuo (i=R,P)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	200 1.150	Abitazioni di tipo economico	Normale	550 800	Autorimesse	Normale	500 750	Box	Normale	730 1.050	Magazzini	Normale	400 700	Ville e villini	Normale	940 1.400	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (/mq)</th> <th>Reddito (/mq x mese)</th> <th>Saggio annuo (i=R,P)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td> <td>Stato</td> <td>Min Max</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>2,6 4,0</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>1,9 2,8</td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>2,1 3,1</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>3,1 4,5</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>2,0 3,5</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>Normale</td> <td>3,2 4,8</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (/mq)	Reddito (/mq x mese)	Saggio annuo (i=R,P)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	2,6 4,0	Abitazioni di tipo economico	Normale	1,9 2,8	Autorimesse	Normale	2,1 3,1	Box	Normale	3,1 4,5	Magazzini	Normale	2,0 3,5	Ville e villini	Normale	3,2 4,8	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (/mq)</th> <th>Reddito (/mq x mese)</th> <th>Saggio annuo (i=R,P)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td> <td>Stato</td> <td>Min Max</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>4,20% 4,17%</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>4,15% 4,20%</td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>5,04% 4,95%</td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>5,10% 5,14%</td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>6,00% 6,00%</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>Normale</td> <td>4,09% 4,11%</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (/mq)	Reddito (/mq x mese)	Saggio annuo (i=R,P)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	4,20% 4,17%	Abitazioni di tipo economico	Normale	4,15% 4,20%	Autorimesse	Normale	5,04% 4,95%	Box	Normale	5,10% 5,14%	Magazzini	Normale	6,00% 6,00%	Ville e villini	Normale	4,09% 4,11%
Prezzo (/mq)	Reddito (/mq x mese)	Saggio annuo (i=R,P)																																																																								
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																								
Abitazioni civili	Normale	200 1.150																																																																								
Abitazioni di tipo economico	Normale	550 800																																																																								
Autorimesse	Normale	500 750																																																																								
Box	Normale	730 1.050																																																																								
Magazzini	Normale	400 700																																																																								
Ville e villini	Normale	940 1.400																																																																								
Prezzo (/mq)	Reddito (/mq x mese)	Saggio annuo (i=R,P)																																																																								
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																								
Abitazioni civili	Normale	2,6 4,0																																																																								
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,9 2,8																																																																								
Autorimesse	Normale	2,1 3,1																																																																								
Box	Normale	3,1 4,5																																																																								
Magazzini	Normale	2,0 3,5																																																																								
Ville e villini	Normale	3,2 4,8																																																																								
Prezzo (/mq)	Reddito (/mq x mese)	Saggio annuo (i=R,P)																																																																								
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																								
Abitazioni civili	Normale	4,20% 4,17%																																																																								
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,15% 4,20%																																																																								
Autorimesse	Normale	5,04% 4,95%																																																																								
Box	Normale	5,10% 5,14%																																																																								
Magazzini	Normale	6,00% 6,00%																																																																								
Ville e villini	Normale	4,09% 4,11%																																																																								

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2023 fornisce i seguenti dati per Box nella zona considerata, (stato conservativo Normale) valore minimo: € 730,00; valore massimo: € 1.050,00; La lettura dei comparabili per garage d'uso "normale" riporta il valore unitario di poco superiore al valore massimo OMI.

Valori Borsino Immobiliare: Catania Via San Nicolo al Borgo		
	Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi	Valuta questo immobile
Valore minimo Euro 617	Valore medio Euro 810	Valore massimo Euro 1.004
	Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti	Valuta questo immobile
Valore minimo Euro 512	Valore medio Euro 613	Valore massimo Euro 713
	Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti	Valuta questo immobile
Valore minimo Euro 301	Valore medio Euro 367	Valore massimo Euro 432

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata quotazioni di zona aggiornate a Giugno 2023 variabili tra valori minimi €/mq 617,00, massimo €/mq 1.004,00; garage in stabili di fascia media, più prossime alla categoria del bene in esame,



3. Agenzie immobiliari:

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame

$$V = da \ 900,00 \text{ €}/mq \ a \ 1.100,00 \text{ €}/mq$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima unitario:

Valore Medio di Stima		Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	1187,29
2	Valore OMI Max	1050,00
3	Valore OMI min	730,00
4	Valore Borsino Immob. Max	1004,00
5	Valore Borsino Immob. min	617,00
6	Agenzie valore Max	1100,00
7	Agenzie valore min	900,00
Valore medio unitario		941,18

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

$$V_{finale} = V_{mp} \times mq$$

$$V_{mp} = V_m \times K_{glob} = \text{valore medio ponderato}$$

V_m = valore medio ricavato da indagini di mercato

K_{glob} = somma dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile

Coefficiente Correttivo "Kglob"

Le caratteristiche prese in considerazione sono:

K_e Caratteristiche Posizionali Estrinseche: riguardano la posizione dell'immobile all'interno del tessuto urbano. Fattori di qualificazione infrastrutturale: prossimità al centro urbano; accessibilità ai servizi pubblici; accessibilità al trasporto pubblico; presenza di servizi commerciali di base. Fattori di qualificazione ambientale: salubrità della zona; contesto sociale; assenza di rumori, densità, edilizia.

K_i Caratteristiche Posizionali Intrinseche: rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante: panoramicità e visibilità; orientamento; soleggiamento; luminosità; ventilazione, salubrità dei vani.



Kt Caratteristiche Tecnologiche: riguardano il livello tecnologico dell'immobile: dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti.

Kp Caratteristiche Produttive: riguardano fattori quali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, consumi energetici.

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, hanno portato per i garage, alla determinazione di un coefficiente $Kglob=0,90$, per il primo garage e $diKglob=0,85$ per il secondo, e $Kglob=1$ per i posti auto, per cui si ha:

Valore di Stima per Comparazione Garage sub.12		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	941,18
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,90
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	843,26
Sc	Superficie Commerciale PT+PS+Area esterna[mq]	24,00
V1	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 20.238,24
	Valore di Stima	€ 20.238,24

Valore di Stima per Comparazione Garage sub.31		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	941,18
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,85
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	800,01
Sc	Superficie Commerciale PT+PS+Area esterna[mq]	22,00
V1	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 17.600,13
	Valore di Stima	€ 17.600,13

Valore di Stima per Comparazione Posto sub.36		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	400,00
Kglob	Coefficiente di ponderazione	1,00
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	400,00
Sc	Superficie Commerciale PT+PS+Area esterna[mq]	11,00
V1	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 4.400,00
	Valore di Stima	€ 4.400,00

Valore di Stima per Comparazione Posto sub.37		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	400,00
Kglob	Coefficiente di ponderazione	1,00
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	400,00
Sc	Superficie Commerciale PT+PS+Area esterna[mq]	11,00
V1	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 4.400,00
	Valore di Stima	€ 4.400,00



Nel determinare la corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dell'appartamento e delle aree comuni che lo compongono, comparati con il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica ed urbanistica ed ai prezzi attuali di mercato per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica degli immobili sia pari a:

$Vg1 = € 20.238,00$ valore garage 1 per comparazione

$Vg2 = € 17.600,00$ valore garage 2 per comparazione

$Vp1 = € 4.400,00$ valore posto auto 1 per comparazione

$Vg2 = € 4.400,00$ valore posto auto 2 per comparazione

9.2 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce.

La stima analitica si basa sulla capitalizzazione dei redditi tenendo in considerazione il canone annuale di locazione in regime di libero mercato ed il tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è dato dal rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$Vm = Rn / r$$

Per il calcolo del Reddito lordo si procede col determinare il valore locatario annuale rapportandosi sia alla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, che restituisce valori che vanno da un minimo di € 3,1 per mq ad un massimo di € 4,5 per mq, che agli attuali prezzi desunti da informazioni dirette, agenzie, privati ed annunci che restituiscono un valore di 3,5 €/mq.

Assumendo quale dato di partenza quest'ultimo valore massimo, e considerando un tasso di capitalizzazione $r=5\%$ si avrà:



Reddito Annuale netto Garage 1	
Superficie Commerciale = Sc	24,00
Valore locatorio = Vl	3,50 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	84,00 €
Reddito lordo annuale = Rla=Rlmx12	1.008,00 €
Spese = Sp = Rla-Sp	€ 216,72
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 791,28

Valore di stima per Capitalizzazione	
Garage 1	
Saggio di capitalizzazione	5,00
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0500
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 20.160,00

Reddito Annuale netto Garage 2	
Superficie Commerciale = Sc	22,00
Valore locatorio = Vl	3,50 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	77,00 €
Reddito lordo annuale = Rla=Rlmx12	924,00 €
Spese = Sp = Rla-Sp	€ 198,66
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 725,34

Valore di stima per Capitalizzazione	
Garage 2	
Saggio di capitalizzazione	5,00
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0500
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 18.480,00

Reddito Annuale netto posto auto 1	
Superficie Commerciale = Sc	11,00
Valore locatorio = Vl	1,50 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	16,50 €
Reddito lordo annuale = Rla=Rlmx12	198,00 €
Spese = Sp = Rla-Sp	€ 42,57
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 155,43

Valore di stima per Capitalizzazione	
Posto Auto 1	
Saggio di capitalizzazione	5,00
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0500
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 3.960,00

Reddito Annuale netto posto auto 2	
Superficie Commerciale = Sc	11,00
Valore locatorio = Vl	1,50 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	16,50 €
Reddito lordo annuale = Rla=Rlmx12	198,00 €
Spese = Sp = Rla-Sp	€ 42,57
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 155,43

Valore di stima per Capitalizzazione	
Posto Auto 2	
Saggio di capitalizzazione	5,00
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0500
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 3.960,00



Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via analitica sia pari a:

Vg1 = € 20.160,00 valore garage 1 per capitalizzazione

Vg2 = € 18.480,00 valore garage 2 per capitalizzazione

Vp1 = € 3.960,00 valore posto auto 1 per capitalizzazione

Vg2 = € 3.960,00 valore posto auto 2 per capitalizzazione

10 Determinazione Prezzo base d'asta

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica.

QUESITO tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato
T per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto,
 considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 15%, funzione:

- 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia, l'appontamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente ed in considerazione anche dell'incertezze della regolarizzazione amministrativa dell'immobile;
- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;



- 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
 6) eventuali spese condominiali non pagate, relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento.

Considerando tutte le detrazioni sopra specificate, si ha:

Quadro Riassuntivo Stima Garage 1	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 20.238,24
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 20.160,00
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{comparazione}+V2_{capitalizzazione})/2$	€ 20.199,12
Vba = Valore base d'asta = Vr - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 17.169,25
Prezzo Base D'asta Arrotondato	€ 17.000,00

Quadro Riassuntivo Stima Garage 2	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 17.600,13
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 18.480,00
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{comparazione}+V2_{capitalizzazione})/2$	€ 18.040,07
Vba = Valore base d'asta = Vr - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 15.334,06
Prezzo Base D'asta Arrotondato	€ 15.000,00

Quadro Riassuntivo Stima Posto Auto 1	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 4.400,00
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 3.960,00
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{comparazione}+V2_{capitalizzazione})/2$	€ 4.180,00
Vba = Valore base d'asta = Vr - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 3.553,00
Prezzo Base D'asta Arrotondato	€ 4.000,00

Quadro Riassuntivo Stima Posto Auto 2	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 4.400,00
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 3.960,00
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{comparazione}+V2_{capitalizzazione})/2$	€ 4.180,00
Vba = Valore base d'asta = Vr - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 3.553,00
Prezzo Base D'asta Arrotondato	€ 4.000,00

Vg1 = € 17.000,00 valore base d'asta garage 1

Vg2 = € 15.000,00 valore base d'asta garage 2

Vg1 = € 4.000,00 valore base d'asta posto auto 1

Vg1 = € 4.000,00 valore base d'asta posto auto 2



11 Considerazioni e piano di vendita

QUESITO indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico
U lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

A fronte di quanto sopra determinato, considerate le caratteristiche degli immobili, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in quattro lotti di vendita.

LOTTO UNO costituito da:

Piena proprietà di un garage, sito a Mascalucia, via Evangelista Torricelli n.8, facente parte della Palazzina A di un piccolo complesso residenziale edificato negli anni novanta. Il Garage è ubicato al piano sottostrada, vi si accede dal cortile condominiale (bene comune non censibile identificato con il sub.45, comune agli edifici A e B), accessibile tramite cancello carrabile in ferro posto a livello della strada principale. Dal cortile, si accede direttamente al garage tramite porta saracinesca, al garage si accede anche internamente tramite porta pedonale ubicata nella corsia interna della palazzina ed identificata con il sub.43, nella quale sono ubicate le porte per accedere ai garage ed al corpo scala della palazzina. Il garage ha una planimetria rettangolare, è largo 2,80 mt, profondo 7,40 mt ed ha una altezza di circa 3,0 mt.

Identificativo catastale:

Il Garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, al foglio 12, part. 837 sub.12, cat. C/6, classe 5, consistenza 22 mq,

Regolarità Urbanistica ed Edilizia:

Il complesso edilizio di cui fa parte il garage è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.15/87 pratica n.171/86, rilasciata il 23/03/87 dal sindaco di Mascalucia e successiva variante del 10/05/1990 rinnovata il 01/08/1990. L'abitabilità è stata rilasciata il 14/07/1993.



Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque il garage si considera urbanisticamente regolare.

Stato di conservazione:

Il garage si presenta in discrete condizioni di manutenzione, sino presenti danni da umidità proveniente da impianti dell'appartamento sovrastante.

Confini:

Il garage, confina con cortile comune, (identificato con il sub.45), con corsia di accesso interna alla palazzina A, (identificata con il sub.43), con terrapieno e con altre unità immobiliari facenti parte della stessa palazzina, identificate con il sub.13 e sub.11,

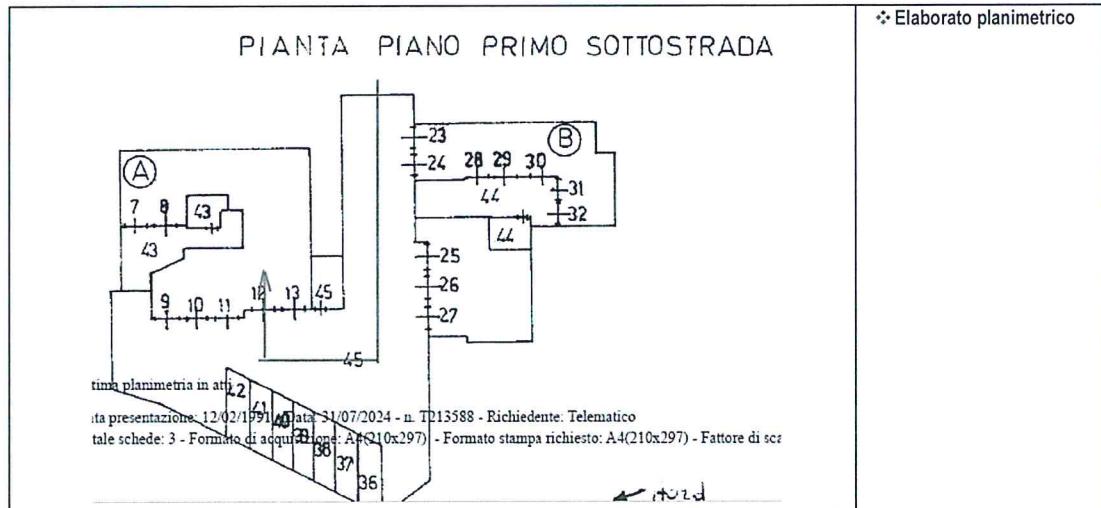
Stato di occupazione:

Il garage è nella piena disponibilità del debitore, attualmente risulta occupato da attrezzature per l'edilizia.

Planimetria:

la TAV.4 riporta la planimetria catastale dell'abitazione.

Planimetria Catastale, foglio 12, part.837 sub.12	TAV.4
	♦ Planimetria catastale

**Valore a base d'asta del lotto:**

V = € 17.000,00 (euro diciassettamila/00)

LOTTO DUE costituito da:

Piena proprietà di un garage, sito a Mascalucia, via Evangelista Torricelli n.8, facente parte della Palazzina B, (int.I), di un piccolo complesso residenziale edificato negli anni novanta. Il Garage è ubicato al piano sottostrada, vi si accede dal cortile condominiale (bene comune non censibile identificato con il sub.45, comune agli edifici A e B), accessibile tramite cancello carrabile in ferro posto a livello della strada principale. Dal cortile, si accede alla corsia interna della palazzina B, identificata con il sub.44, nella quale sono ubicati gli ingressi dei garage e la porta per accedere internamente agli appartamenti. Il garage ha una planimetria irregolare, dettata dai pilastri della struttura della palazzina, che non consente un normale utilizzo per ricovero autovetture. Ha una superficie utile di circa 20 mq, ed una altezza di circa 2,90 mt.

Identificativo catastale:

Il Garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, al foglio 12, part. 837 sub.31, cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq,



Regolarità Urbanistica ed Edilizia:

Il complesso edilizio di cui fa parte il garage è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.15/87 pratica n.171/86, rilasciata il 23/03/87 dal sindaco di Mascalucia e successiva variante del 10/05/1990 rinnovata il 01/08/1990. L'abitabilità è stata rilasciata il 14/07/1993.

Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque il garage si considera urbanisticamente regolare.

Stato di conservazione:

Il garage si presenta in discrete condizioni di manutenzione, sono presenti danni di umidità nel soffitto dovute a perdita di acqua provenienti da impianti dell'appartamento sovrastante.

Confini:

il Garage, confina con cortine comune, (identificato con il sub.45), con corsia di accesso interna alla palazzina B, (identificata con il sub.44), con altre unità immobiliari facenti parte della stessa palazzina, identificate con il sub.30 e sub.32,

Stato di occupazione:

Il garage è nella piena disponibilità del debitore, attualmente risulta occupato da attrezzature per l'edilizia.

Planimetria:

la TAV.5 riporta la planimetria catastale dell'abitazione.

<p>Planimetria Catastale, foglio 12, part.837 sub.31</p> <p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazioni <input type="checkbox"/> Data presentazione 12/02/1991 - Data 31/07/2024 - n. T154080 - Richiedente: BRFNGL64A06F158I MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) MOD. BN (CEU) LIRE 250 Planimetria di u.i.u. in Comune di MASCALUCIA..... via DEL BOSSO TRAV. 142..... civ. PIANTA PIANO 1° SOTTOSTRADA EDIFICIO B INT. I GARAGES STESSA DITTA STESSA DITTA GORSIA CORTILE PERRAPENO STESSA DITTA PERRAPENO STESSA DITTA ORIENTAMENTO SCALA DI 1: 200 C.R. 1000x1000, Scrittura 1000x1000, Città di MASCALUCIA (TP02) - < Foggia 12 - Particella 87 - Substrato 31 > VIA IV NOVEMBRE TORICCHI 1118 8 Piedi SI CEDERELLO Compilata da: CIUDI CARMELLO GIURATO (firma, cognome e nome) RISERVATO ALL'UFFICIO Data presentazione 12/02/1991 - Data 31/07/2024 - n. T154080 - Richiedente: BRFNGL64A06F158I Totale 837,1 - Formato di stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1000x1000 data 11/07/1991 C.R. 1000x1000, Scrittura 1000x1000, Città di MASCALUCIA (TP02) - < Foggia 12 - Particella 87 - Substrato 31 > VIA IV NOVEMBRE TORICCHI 1118 8 Piedi SI PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA terna planimetria in atti data presentazione 12/02/1991 - Data 31/07/2024 - n. T154080 - Richiedente: Telematico tale schede: 3 - Formato di stampa: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1000x1000 <i>Autod</i></p>	<p>TAV.5</p> <p>❖ Planimetria catastale</p> <p>PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</p> <p><i>Autod</i></p>
<p>Valore a base d'asta del lotto:</p> <p>V = € 15.000,00 (euro quindicimila/00)</p>	<p>❖ Elaborato planimetrico</p>

LOTTO TRE costituito da:

Piena proprietà di un posto auto scoperto, sito a Mascalucia, via Evangelista Torricelli n.8, Facente parte, di un piccolo complesso residenziale edificato negli anni novanta e costituito dalle palazzine A e B. Il posto auto, è ubicato al piano sottostrada, ed è riservato all'interno della particella identificata con il sub.45, comune agli edifici A e B), accessibile tramite cancello carrabile in ferro posto a livello della strada principale. Il posto auto è identificato con l'Int.A, ed ha una superficie di 11 mq.

Identificativo catastale:

Il posto auto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, al foglio 12, part.837 sub.36, cat.C/6, classe 3, consistenza 11 mq,

Regolarità Urbanistica ed Edilizia:

Il complesso edilizio di cui fa parte il garage è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.15/87 pratica n.171/86, rilasciata il 23/03/87 dal sindaco di Mascalucia e successiva variante del 10/05/1990 rinnovata il 01/08/1990. L'abitabilità è stata rilasciata il 14/07/1993.

Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque il garage si considera urbanisticamente regolare.

Confini:

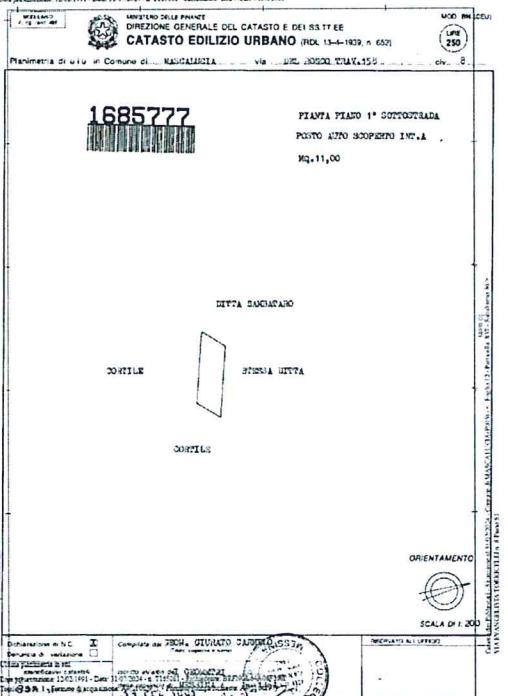
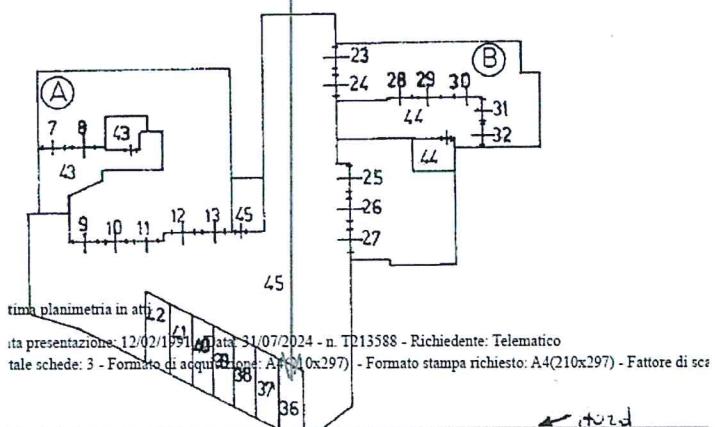
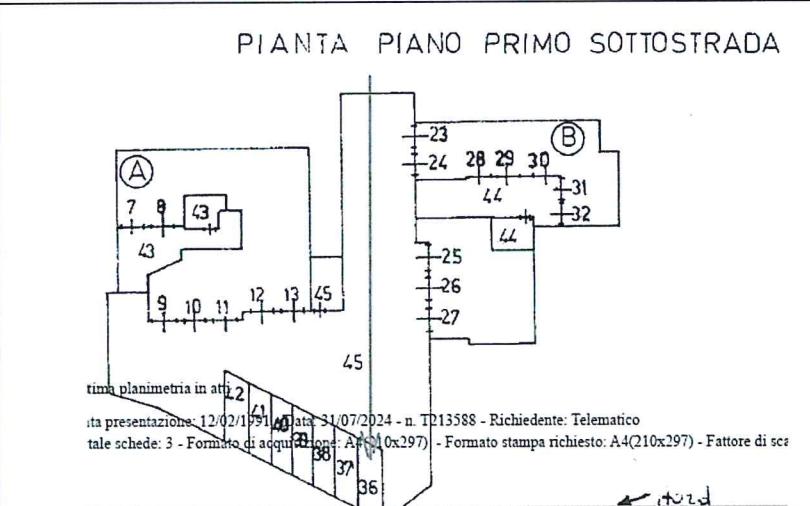
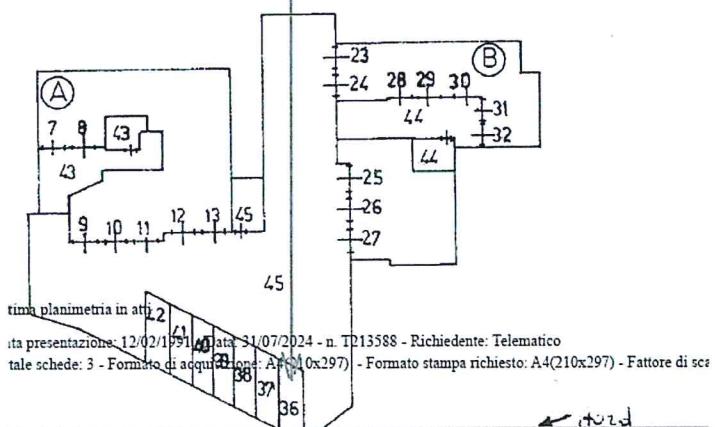
Il posto auto scoperto, ubicato all'interno del cortile comune (identificato con il sub.45), confina con detto cortile, con altra proprietà identificata con la part.1148, con posto auto scoperto identificato con il sub.37.

Stato di occupazione:

Il posto auto è nella piena disponibilità del debitore, ma è consuetudine del condominio non rispettare la titolarità dei posti auto.

Planimetria:

la TAV.6 riporta la planimetria catastale dell'abitazione.

Planimetria Catastale, foglio 12, part.837 sub.31	TAV.6
 <p>Dati presentazione 12/02/1991 - Data 31/07/2024 - n. T1213588 - Richiedente TELEFORMATICO MINISTERO DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 13-4-1939, n. 652) Planimetria di vita in Comune di... MASCALUCIA - via DEL CORSO VIVIA 153 - civ. 8 MOD. PIANO L.P. 250 PIANETA PIANO 1° SOTTOSTRADA POSTO AUTO SCOPERTO INCL. MQ.11,00 DITTA SOGGETTO COPILE STORIA DITTA CORNILE ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200 Dati elaborazione in N.C. Compilato da FRANCESCO GIURATO DAPPODOSSA Data presentazione 12/02/1991 - Data 31/07/2024 - n. T1213588 - Richiedente TELEFORMATICO Dati schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1 1000 PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  <p>Nota: planimetria in attesa Data presentazione 12/02/1991 - Data 31/07/2024 - n. T1213588 - Richiedente: Telematico tale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1 1000</p> </p>	❖ Planimetria catastale
 <p>PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</p>  <p>Nota: planimetria in attesa Data presentazione 12/02/1991 - Data 31/07/2024 - n. T1213588 - Richiedente: Telematico tale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1 1000</p>	❖ Elaborato planimetrico

Valore a base d'asta del lotto:

V = € 4.000,00 (euro quattromila/00)



LOTTO QUATTRO costituito da:

Piena proprietà di un posto auto scoperto, sito a Mascalucia, via Evangelista Torricelli n.8, Facente parte, di un piccolo complesso residenziale edificato negli anni novanta e costituito dalle palazzine A e B. Il posto auto, è ubicato al piano sottostrada, ed è riservato all'interno della particella identificata con il sub.45, comune agli edifici A e B), accessibile tramite cancello carrabile in ferro posto a livello della strada principale. Il posto auto è identificato con l'Int.B, ed ha una superficie di 11 mq.

Identificativo catastale:

Il posto auto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, al foglio 12, part.837 sub.37, cat.C/6, classe 3, consistenza 11 mq,

Regolarità Urbanistica ed Edilizia:

Il complesso edilizio di cui fa parte il garage è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.15/87 pratica n.171/86, rilasciata il 23/03/87 dal sindaco di Mascalucia e successiva variante del 10/05/1990 rinnovata il 01/08/1990. L'abitabilità è stata rilasciata il 14/07/1993.

Durante il sopralluogo presso gli immobili pignorati, è stato accertato che non vi sono difformità significative per le quali sarebbe stato necessario richiedere un titolo abilitativo, dunque il garage si considera urbanisticamente regolare.

Confini:

Il posto auto scoperto, ubicato all'interno del cortile comune (identificato con il sub.45), confina con detto cortile, con altra proprietà identificata con la part.1148, con altri posti auto scoperti identificati con il sub.36 e con il sub.37.

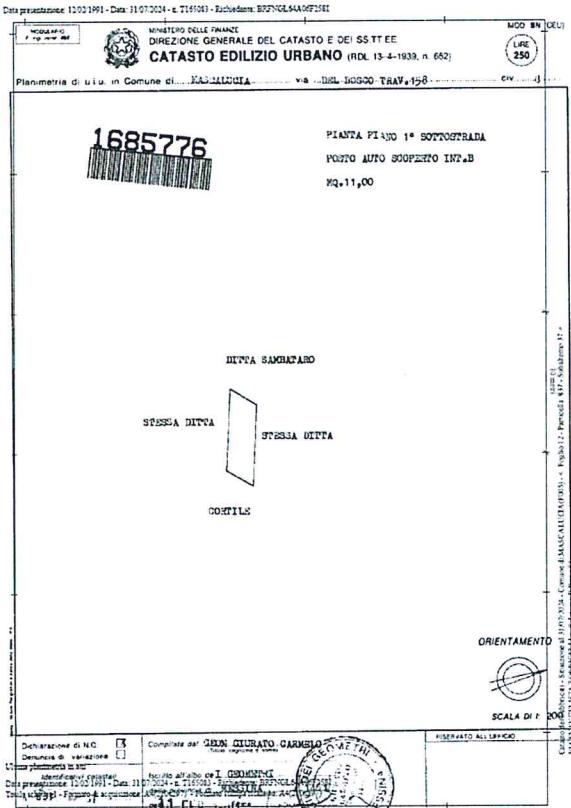
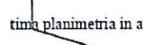
Stato di occupazione:

Il posto auto è nella piena disponibilità del debitore, ma è consuetudine del condominio non rispettare la titolarità dei posti auto.



Planimetria:

la TAV.7 riporta la planimetria catastale dell'abitazione.

Planimetria Catastale, foglio 12, part.837 sub.31	TAV.7  1685776 PIANTA PIANO 1 ^o SOTTOSTRADA POSTO AUTO SOSPESO INTAB MQ.11,00 DITTA SANGAPARO STESSA DITTA STESSA DITTA CORTILE ORIENTAMENTO SCALA DI 1:2000 PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA	✦ Planimetria catastale ✦ Elaborato planimetrico
<u>PIANTE PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</u>  Data presentazione: 12/02/1991 - Data 31/07/2024 - n. T213588 - Richiedente: Telematico tale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1:2000		

Valore a base d'asta del lotto:

V = € 4.000,00 (euro quattromila/00)



12 Rilievo Fotografico

QUESITO alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna
 V (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;

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'appartamento (allegato n.4). Le planimetrie catastali, sono riportate nell'allegato n.3

13 Divisibilità

QUESITO accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione
 W 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;

Gli immobili risultano pignorati per intero ed il debitore è l'unico titolare di diritti reali in capo ad essi, non sussiste quindi il problema della divisibilità.

14 Progetto di divisione

QUESITO nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il
 X 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'approntamento 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 precedente

Vedasi paragrafo precedente.



Conclusioni

La perizia è stata eseguita sugli immobili per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti occulti.

In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi prima descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

Valori Basa D'asta Sintesi				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNO	Garage	Catasto Fabbricati Mascalucia, Foglio 12, part.837, sub.12	Intera piena proprietà di un garage posto al piano sottostrda di una palazzina (Palazzina A, Int.I), sita a Mascalucia Via Evangelista Torricelli n.8	€ 17.000,00
DUE	Garage	Catasto Fabbricati Mascalucia, Foglio 12, part.837, sub.31	Intera piena proprietà di un garage posto al piano sottostrda di una palazzina (Palazzina B, int.F), sita a Mascalucia Via Evangelista Torricelli n.8	€ 15.000,00
TRE	Posto auto scoperto	Catasto Fabbricati Mascalucia, Foglio 12, part.837, sub.36	Intera piena proprietà di un posto auto scoperto, ubicato su cortile comune alle palazzine A e B (identificato con il sub.45), piano sottostrda sito a Mascalucia Via Evangelista Torricelli n.8	€ 4.000,00
QUATTRO	Posto auto scoperto	Catasto Fabbricati Mascalucia, Foglio 12, part.837, sub.37	Intera piena proprietà di un posto auto scoperto, ubicato su cortile comune alle palazzine A e B (identificato con il sub.45), piano sottostrda sito a Mascalucia Via Evangelista Torricelli n.8	€ 4.000,00
Totale Valore Lotto				€ 40.000,00



Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Angelo Brafa, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 27 Ottobre 2024

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa

Firmato digitalmente

Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico
5. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti

