

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Proc. esecutiva immobiliare n. **621/2022**

G.E. Dott. Francesco Lentano

PERIZIA DI STIMA

C.T.U.

Il Tecnico Incaricato

C.T.U.

Arch. Sabrina Beninati



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari

Proc. N. 621/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Francesco Lentano**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Arch. Sabrina Beninati**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
4. Conclusioni;
5. Allegati.

1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data **29/11/2022**, la S.V.I. nominava la sottoscritta **Arch. Sabrina Beninati**, con studio in Catania, via G. Leopardi n. 53, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 621/2022** promossa da ***** e per essa ***** nei confronti di ***** e *****; le è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni **120** dal giuramento per il deposito della consulenza (*vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati*)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del **mandato** e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 24 del mese di Gennaio dell'anno 2023, alle ore 09:00, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Misterbianco, via Bologna n. 75; ciò veniva comunicato tramite raccomandata a/r al **Debitore Esecutato**, Sig. ***** , (*vedi allegato n° 2 – ricevuta e Raccomandata di Avviso Sopralluogo*).

Giunta sui luoghi, il giorno e l'ora stabiliti, la sottoscritta C.T.U. ha avuto accesso all'immobile alle ore 09:50, riscontrando che lo stesso è abitato stabilmente dal proprietario.



La sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali.

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni. Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 10:15 il sottoscritto ha dichiarato chiuse le stesse.

Avendo mandato la raccomandata A/R alla ***** e non essendo stata contattata il giorno stesso mi sono recata sui luoghi, siti in via Giordano Bruno, 45, Misterbianco.

La stessa mi riferiva di non aver avuto comunicazione alcuna del mio arrivo in quella data, quindi abbiamo concordato di comune accordo altra data per poter procedere al sopralluogo. Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del **mandato** e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 7 del mese di Febbraio dell'anno 2023, alle ore 09:20, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Misterbianco, via Giordano Bruno n. 45; *(vedi allegato n° 2 – ricevuta e Raccomandata di Avviso Sopralluogo)*.

Giunta sui luoghi, il giorno e l'ora stabiliti, la sottoscritta C.T.U. ha avuto accesso all'immobile alle ore 09:20, riscontrando che lo stesso è abitato stabilmente dal proprietario.

La sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali.

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni. Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 09:45 il sottoscritto ha dichiarato chiuse le stesse.

(vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo).

Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

La prima unità immobiliare oggetto di pignoramento, consiste in:

1) Immobile sito nel territorio del Comune di Misterbianco, con ingresso da via Bologna n° 75. L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 17 part. 410, sub 4, piano secondo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali, rendita € 464,81;



La seconda unità immobiliare oggetto di pignoramento, consiste in:

2) Immobile sito nel territorio del Comune di Misterbianco, con ingresso da via Giordano Bruno n° 45. L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 41 part. 1437, sub 3, PT 1 2 , categoria A/4, classe 4 , consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 164,75;

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante ai **debitori esecutati**, immobile **1)******* nato a ***** il ***** e per immobile **2) la debitrice esecutata**, ***** nata a *****il *****.

c) d) VERIFICA DELLA PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

Immobile 1) Dalla documentazione ipo-catastale depositata in atti, redatta dal Notaio Dott.ssa **Giulia Barbagallo** e dalla documentazione acquisita presso l'agenzia delle Entrate, si evince che il cespite oggetto di pignoramento indicato al punto a) della presente relazione, alla data del **Pignoramento** avvenuto il 23 settembre 2022, trascritto il 17/10/2022 ai nn.ri 35707/46683, a favore di ***** Sede di Napoli era di **per la quota di 1/1 di piena proprietà** del sig. *****. L'immobile pignorato, descritto al punto **1)**, è **pervenuto al Debitore Esecutato**, sig. ***** nato a ***** , in data ***** C.F. *****in ragione di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU al Foglio 17 Particella 410 Sub.4, per atto di donazione accettata del **Notaio Bertone Gaetano** del 7 giugno 1993 repertorio n.381 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 22 giugno 1993 al numero di registro generale 21713 e numero di registro particolare 16395 da ***** nato a ***** in data ***** C.F. ***** e per diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ***** nata a ***** in ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Misterbianco (CT) di cui alla procedura.



Immobilie 2) Dalla documentazione ipo-catastale depositata in atti, redatta dal Notaio Dott.ssa **Giulia Barbagallo** e dalla documentazione acquisita presso l'agenzia delle Entrate, si evince che il cespite oggetto di pignoramento indicato al punto a) della presente relazione, alla data del **Pignoramento** avvenuto il 23 settembre 2022, trascritto il 17/10/2022 ai nn.ri 35707/46683, a favore di ***** Sede di Napoli era di **per la quota di 1/1 di piena proprietà** della sig.ra ***** . L'immobile pignorato, descritto al punto 2), è **pervenuto** alla **Debitrice Esecutata**, ***** , nata a ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 11/12 di piena proprietà bene personale gli immobili riportati in NCEU al Foglio 41 Particella 1437 Sub. 1 e 2, soppressi che generano il Sub. 3 di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del **Notaio Caruso Michelangelo** del 12 marzo 2001 repertorio n. 24306 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 27 Marzo 2001 al numero di registro generale 11059 e numero di registro particolare 8361 da ***** nato a ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 3/36 di piena proprietà bene personale, ***** nato a ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 3/36 di piena proprietà bene personale, ***** nato a ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 3/36 di piena proprietà bene personale, ***** nata a ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 8/12 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Misterbianco (CT) di cui alla procedura.

(vedi allegato n° 6, certificazione notarile).

Nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento notificato il 23 Settembre 2022, trascritto, come già sopra indicato, il 17/10/2022 ai nn.ri 46683/35707 esistono formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli indicate nel p.to f) della presente relazione.

In conformità a quanto sopra esposto, la **continuità della trascrizione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata.**

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto riportato dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti e dalla relazione Notarile redatta in data 28/10/2022 dal **Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo**, si è accertato che sui beni



pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

1) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Caruso Michelangelo del 5 maggio 2010 repertorio n. 55301/12753 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 11 maggio 2010 al numero generale 29433 e al numero particolare 8109 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede a Siena c.f.00884060526, domicilio ipotecario eletto in siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00 durata 10 anni, a carico di ***** nata a ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su riportato min NCEU al Foglio 41 Particella 1437 Subalterno 1 riportato in NCEU a Foglio 41 Particella 1437 Subalterno 3;

a carico di ***** nato a ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su riportato in NCEU al Foglio 17 Particella 410 Subalterno 4; debitore non datore di ipoteca *****. con sede in ***** ***** C.F. *****.

2) Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Unep Presso Corte D'appello Di Catania del 23 settembre 2022 repertorio n. 9279 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 17ottobre 2022 al numero generale 46683 e al numero particolare 35707 a favore di ***** con sede in *****C.F. ***** , a carico di ***** nata a ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 41 Particella 1437 Subalterno 3 e ***** nato a ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile sito in via Bologna n. 45, riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 410 Subalterno 4.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l' Agenzia delle Entrate (N.C.E.U.) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che le unità immobiliari indicate nel punto a) della presente relazione, sono regolarmente censite in Catasto Urbano (*vedi allegato n° 4*); in particolare nel Comune di Misterbianco **immobile 1**) al foglio 17 part. 410, sub 4, piano secondo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali, rendita € 464,81.



Secondo accertamenti che sono stati effettuati all'archivio comunale esiste una concessione edilizia in sanatoria con planimetria datata 13/12/2001.

Quindi è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali . Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha accertato che l'immobile è ubicato in **via Bologna n 75**, ha altresì accertato nessuna difformità dello stato dei luoghi, rispetto alla **Planimetria depositata al Comune e al Catasto.**

Immobilabile 2) Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (N.C.E.U.) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che le unità immobiliari indicate nel punto a) della presente relazione, sono regolarmente censite in Catasto Urbano (*vedi allegato n° 4*); in particolare nel Comune di Misterbianco **immobilabile 2)** al foglio 41 part. 1437, sub 3, piano T - 1- 2 , categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 164,75.

Secondo accertamenti che sono stati effettuati all'archivio storico comunale non esiste alcuna concessione edilizia, ne planimetria, si suppone che sia antecedente al 1960 in quanto gli archivi storici portano questa data, quindi verranno presi come riferimento la planimetria depositata al catasto.

Quindi è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha accertato che l'immobile è ubicato in **via Giordano Bruno n 45** , ha altresì accertato nessuna difformità dello stato dei luoghi, rispetto alla **Planimetria depositata al Catasto.**

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Immobilabile 1) Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata su un terreno che ricade, nell'attuale Piano Regolatore Generale, in Zona "B3". Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, non si tratta infatti di un terreno ma di un immobile di tipo residenziale.

Immobilabile 2) Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata su un terreno che ricade, nell'attuale Piano Regolatore Generale, in Zona " A ". Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, non si tratta infatti di un terreno ma di un immobile di tipo residenziale.



i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Immobilabile 1) Da indagini effettuate presso l' NCEU del Comune di Misterbianco , la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è conforme alle planimetrie depositate sia in Comune che al Catasto.

Immobilabile 2) Da indagini effettuate presso l' NCEU del Comune di Misterbianco , la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è conforme alla planimetria depositata al Catasto.

j) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

Immobilabile 1) Nulla da sanare

Immobilabile 2) Nulla da sanare

k) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobilabile 1) Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta **occupato**, dal debitore esecutato.

Immobilabile 2) Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta **occupato**, dalla debitrice esecutata.

l) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Immobilabile 1) L' immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Misterbianco, con ingresso da via Bologna n 75. L'immobile è censito in Catasto Urbano al foglio 17, part. 410, sub 4, piano secondo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali, rendita € 464,81.

I prospetti esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, intonacati e tinteggiati. L'appartamento ha l'ingresso in un **disimpegno** da cui si accede a un **soggiorno** aero-illuminato da una porta finestra, con accesso al balcone che gira sulle due esposizioni dell'appartamento e a un **corridoio** da dove si ha accesso agli altri ambienti troviamo un piccolo disimpegno dove al suo interno troviamo due porte una che porta ad un **bagno** dove è presente una vasca aero-illuminato da una finestra; e l'altra **alla camera da letto** aero-illuminato da una porta finestra con accesso alla terrazza, ritornando sul corridoio troviamo una **camera da letto** aero-illuminata da una porta finestra, **la cucina** abitabile aero-illuminata da una porta



finestra, **una lavanderia** aero-illuminata da una finestra, un'altra **stanza** aero-illuminata da una porta finestra ed infine un **ripostiglio**.

Per tutti gli ambienti l'**altezza utile interna** è di **m 3,00**.

Materiali: **pavimenti** realizzati con piastrelle in ceramica; **pareti** tinteggiate con idropittura; nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 2,20; i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati; l'**impianto elettrico** è sottotraccia; l'**impianto idraulico** è di tipo incassato, non è presente **impianto di riscaldamento centralizzato**, l'immobile non è servito da metano ma a bombola, tutte le stanze sono fornite di **climatizzazione**, vi è un boiler elettrico nella lavanderia che serve per l'**acqua calda sanitaria**; le **porte interne** sono in legno tamburato e a vetri; **gli infissi interni** sono in legno con vetri semplici e serrande.

Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano ottime.

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata in base alle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

Quindi:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Coeff. DESCRIZIONE mq

1,00 Superficie Lorda Totale 174,9 mq

0,40 Superficie Terrazza 11,06 mq

TOTALE 185,96 mq

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **186,00mq**.

Immobilie 2) L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Misterbianco, con ingresso da via Giordano Bruno n 45. L'immobile è censito in Catasto Urbano al foglio 41, part. 1437, sub 3, piano T 1 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 164,75.



I prospetti esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione pessima sono in quanto la vetustà e la mancanza di manutenzione hanno generato una condizione di ammaloramento delle finiture, nel prospetto laterale risulta non essere presente lo strato di intonaco. Entrando nell'appartamento vi è l'odore stantio di muffa, formazione e tracce di umidità di risalita in tutto l'immobile con formazione di muffe e sfaldamento dell'intonaco sui tetti delle stanze e nel corpo scala si possono notare macchie d'acqua d'infiltrazioni, i muri sono ricoperti nei vari ambienti da carta da parati, lambrì e da pannelli in pvc per mascherare la presenza della muffa su tutte le superfici verticali.

L'appartamento ha l'ingresso in un **vano scala** da cui sulla sinistra si accede a un **salotto** aero-illuminato da una portoncino blindato in legno con vetri e le scuri dove al suo interno troviamo una porta che conduce ad una **stanza** aero-illuminata da una finestra e al suo interno ha l'accesso ad un **bagno** con una doccia aero-illuminato da una finestra, al piano primo troviamo la **camera da letto** aero-illuminato da una porta finestra con un piccolo balcone, con attigua un'altra **stanza** aero-illuminato da una finestra; al secondo piano troviamo una **cucina abitabile** e una **veranda**.

Al piano terra **l'altezza utile interna** rilevata nel salone è di mt 3,60

Al piano primo **l'altezza utile interna** rilevata nel salone è di mt 3,10

Al piano secondo **l'altezza utile interna** rilevata nel salone è di mt 2,90

Materiali: **pavimenti** realizzati con piastrelle in ceramica; **pareti** tinteggiate con idropittura e ricoperte da carta da parati ; nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 2,20 dal lato della doccia il restante spazio ad un'altezza di circa m 1,80 e poi vi sono collocati dei pannelli di polietilene per nascondere l'efflorescenza dell'umidità; i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati; **l'impianto elettrico** è sottotraccia; **l'impianto idraulico** è di tipo incassato, non è presente **impianto di riscaldamento centralizzato**, alcune stanze sono fornite di **climatizzazione** ,vi è un boiler elettrico nel bagno che serve per **l'acqua calda sanitaria**; le **porte interne** sono in legno; **gli infissi interni** sono in legno con vetri semplici e serrande.

Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano scarse.

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata in base alle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza



esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

Quindi:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Coeff. DESCRIZIONE mq

1,00 Superficie Lorda Totale 135 mq

0,40 Superficie Terrazza 2,4 mq

TOTALE 137,00 mq

La **Superficie Commerciale è 137,00mq** .

m) VALORE DELL'IMMOBILE

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e stima con metodo per Capitalizzazione del reddito.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Immobilie 1) Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Il punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Suburbana del Comune di Misterbianco ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2022. Si valuterà inoltre l'immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie immobiliari nella zona. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona del Comune di Misterbianco un valore di mercato oscillante tra 800 - 1.200 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale.

I valori del Borsino immobiliare di Misterbianco vanno da un valore di mercato oscillante tra 625 - 1.065€/mq per abitazioni in stabili di qualità nella media nella stessa zona.

Si ritiene equo quindi assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:



APPARTAMENTO: € 929,25€/mq;

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore:

APPARTAMENTO: € 929,25 €/mq x mq 186,00mq = € 172.282,50

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il "metodo comparativo", risulta essere pari ad **€ 172.282,50 (valore bene pignorato)**.

Stima con metodo per Capitalizzazione del reddito.

Per determinare la stima con il metodo per "**Capitalizzazione del reddito**" è necessario *individuare il reddito prodotto dall'immobile oggetto di stima e il tasso di capitalizzazione in base alle caratteristiche peculiari dello stesso.*

Da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il reddito annuo lordo prodotto da un immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto, è emerso che il canone di locazione mensile di un appartamento con destinazione ad abitazione di tipo civile, è di circa €/mq 3,18 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 3,18 x mq 186,00 = **€ 591,48** mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: € 639,18 x 12 mesi x 0,70 = **€ 4.968,43**

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per **l'immobile** in oggetto destinato ad abitazione di tipo civile, poiché presenta una sicura fonte di investimento, è pari al 4 % , per cui si ha

C = a / 4% essendo :

C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;

a = reddito annuo netto;

5% = tasso di capitalizzazione;

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \frac{\underline{\underline{€ 4.968,43}} \times 100}{4} = € 124.210,80$$

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale **dell'immobile** oggetto di stima, calcolato con il "*metodo per capitalizzazione del reddito*", risulta essere pari ad **€ 124.210,80**

Metodo Comparativo: € 172.282,50

Metodo per Capitalizzazione del Reddito : € 124.210,80

(€172.282,50+ € 124.210,80) / 2 = € 148.246,65



Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 148.246,65**

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE : € 148.246,65

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha:

€ 126.009,65

Che arrotondato, risulta € 126.000,00

(Euro centoventiseimila/00)

Immobilie 2) Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Il punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Centrale del Comune di Misterbianco ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2022. Si valuterà inoltre l'immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie immobiliari nella zona. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona del Comune di Misterbianco un valore di mercato oscillante tra 540 - 810 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale.

I valori del Borsino immobiliare di Misterbianco vanno da un valore di mercato oscillante tra 575 - 753€ /mq per abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media nella stessa zona.

Si ritiene equo quindi assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

APPARTAMENTO: € 669,50 €/mq;

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore:

APPARTAMENTO: € 669,50 €/mq x mq 137,00 = € 91.721,50

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il "*metodo comparativo*", risulta essere pari ad **€ 91.721,50 (valore bene pignorato)**.

Stima con metodo per Capitalizzazione del reddito.



Per determinare la stima con il metodo per "**Capitalizzazione del reddito**" è necessario *individuare il reddito prodotto dall'immobile oggetto di stima e il tasso di capitalizzazione in base alle caratteristiche peculiari dello stesso.*

Da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il reddito annuo lordo prodotto da un immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto, è emerso che il canone di locazione mensile di un appartamento con destinazione ad abitazione di tipo civile, è di circa €/mq 2,32 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 2,32 x mq 137,00= **305,51 €** mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: € 305,51 x 12 mesi x 0,70 = **€ 2.566,28**

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per **l'immobile** in oggetto destinato ad abitazione di tipo civile, poiché presenta una sicura fonte di investimento, è pari al 4 % , per cui si ha

C = α / 4% essendo :

C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;

α = reddito annuo netto;

5% = tasso di capitalizzazione;

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \frac{\underline{€ 2.566,28} \times 2.566,28 \times 100}{4} = € 64.157,00$$

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale **dell'immobile** oggetto di stima, calcolato con il "*metodo per capitalizzazione del reddito*", risulta essere pari ad **€ 64.157,00**

Metodo Comparativo: € 91.721,50

Metodo per Capitalizzazione del Reddito : € 64.157,00

$$(\underline{€ 91.721,50} + € 64.157,00) / 2 = \underline{\underline{€ 77.939,25}}$$

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 77.939,25**

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE : € 77.939,25

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha: € 66.248,36

Che arrotondato, risulta € 66.200,00

(Euro sessantaseimiladuecento/00)



n) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Vista la tipologia delle unità immobiliari, è opportuno procedere alla vendita in due lotti separati, secondo il seguente piano di vendita:

Immobile 1)

- **Appartamento per civile abitazione**, avente superficie utile di circa mq 194 e superficie lorda di circa mq 182 sito nel territorio del Comune di **Misterbianco** via Bologna n° 75.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio al foglio 17 part.410 , sub 4, piano secondo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali, rendita € 464,81

(Euro centoventiseimila/00)

Immobile 2)

- **Appartamento per civile abitazione**, avente superficie utile di circa mq 135,00 e superficie lorda di circa mq 131,00 sito nel territorio del Comune di **Misterbianco** via G.Bruno n° 45.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio al foglio 41 part. 1437 , sub 3, piano secondo, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 164,75

(Euro sessantaseimiladuecento/00)

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 6; la planimetria catastale dell'appartamento è inclusa nell'allegato n° 4.

p) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso in esame si tratta di beni indivisi.

q) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COPROPRIETARI

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.



4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si ribadiscono di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

Immobile 1)

- L'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva consiste in un **Appartamento** sito nel territorio del Comune di **Misterbianco**, con ingresso da via Bologna n° 75 . L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 17 part. 410 , sub 4, piano secondo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali, rendita € 464,81; .

- Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% il valore risulta di **€ 126.009,65**

Che arrotondato, risulta € 126.000,00

(Euro centoventiseimila/00)

- L'immobile risulta di proprietà del **Debitore Esecutato**, sig. ***** nato a ***** - L'immobile risulta **occupato dal proprietario**.

Immobile 2)

- L'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva consiste in un **Appartamento** sito nel territorio del Comune di **Misterbianco**, con ingresso da via G. Bruno n° 45 . L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 41 part. 1437 , sub 3, piano T 1 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 164,75; .

- Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% il valore risulta di **€ 66.248,36**

€ 66.200,00

(Euro sessantaseimiladuecento/00)

- L'immobile risulta di proprietà del **Debitrice Esecutata**, sig.ra ***** nata a *****;il ***** - L'immobile risulta **occupato dal proprietario**.

- I dati di **descrizione** e di **consistenza** dell'unità immobiliare pignorata, compresi i dati **catastali** e l'**ubicazione**, nonché le **formalità** da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella presente relazione, sono stati ottenuti in seguito ai **sopralluoghi** effettuati ed agli **accertamenti** eseguiti presso i competenti uffici.



Con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 14/04/2023

il C.T.U.

Arch. Sabrina Beninati

5. ALLEGATI:

- Allegato n° 1 Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati;
- Allegato n° 2 Ricevute e raccomandate di avviso sopralluogo;
- Allegato n° 3 Verbale di Sopralluogo;
- Allegato n° 4 Visura, planimetria catastale;
- Allegato n° 5 Certificazione notarile;
- Allegato n° 6 Documentazione fotografica;
- Allegato n° 7 Richiesta liquidazione parcella.

