

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

PERIZIA IMMOBILIARE

Proc. Esecutiva Imm. N.: 300/2023 R.G.

Promossa da: BANCO BPM S.P.A.

C.T.U.: Dott. Ing. Giovanni Ardizzone

Giudice: Dr. Francesco Lentano

Giovanni Ardizzone - Ingegnere

Via G. Tomasi di Lampedusa n.10 – 95122 Catania

Tel / Fax 095 483665 - Cell 339 7680447

e-mail: ardizzone.g69@gmail.com - p.e.c.: giovanni.ardizzone2@ingpec.eu



INDICE

- 1. PREMESSA.**
- 2. OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO.**
- 3. RISPOSTA AI QUESITI**
 - a) identifichi esattamente i beni pignorati.**
 - b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.**
 - c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**
 - d) accerti l'esatta provenienza del/i bene**
 - e) segnali incompletezza della documentazione prodotta**
 - f) accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**
 - g) provveda alla identificazione catastale**
 - h) indichi la destinazione urbanistica del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale**
 - i) accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia**
 - j) verifichi, ai fini della domanda in sanatoria, 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**
 - k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**
 - l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**
 - m) determini il valore di ciascun immobile**
 - n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti**
 - o) allegli idonea documentazione fotografica**
 - p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato**
 - q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura**





Ill.mo G.E.

1. PREMESSA.

Con Decreto del 25/06/2023, trasmesso con pec del 26/06/2023, il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Ardizzone, nato a Catania il 25/12/1969, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati del procedimento esecutivo immobiliare N.300/2023 R.G. Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania e successivamente, in data 27/06/2023 prestava il giuramento di rito.

2. OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO.

Il sottoscritto, con nota del 08/07/2023, racc. a/r del 11/07/2023, trasmetteva ai debitori la convocazione per esecuzione sopralluogo da effettuarsi in data 22/07/2023 alle ore 9,30.

Alla data e orario prestabiliti, il sottoscritto si reca presso i luoghi oggetto di pignoramento per la esecuzione del programmato sopralluogo ed alla presenza continua dei due esecutati, il sottoscritto accedeva nell'immobile ed eseguiva le operazioni peritali di rito, eseguendo i rilievi plano-altimetrico e fotografico degli immobili. Si allega il Verbale di Sopralluogo (Allegato 1).

Pertanto, a seguito del sopralluogo e dopo aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, il sottoscritto, redige la presente perizia.

3. RISPOSTA AI QUESITI.

a) identifichi esattamente i beni pignorati.

Dall'esame degli atti e a seguito del sopralluogo, il sottoscritto CTU, attesta che i beni pignorati sono:

- **LOTTO 1: Appartamento sito in Catania (CT), Via Fornai n.29/B.
Distinto in Catasto al foglio 69, particella 9038, sub.12, piano 4°.
PIENA PROPRIETA' IN QUOTA DI 1/1, in testa agli esecutati.**

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come da ispezione ipotecaria del 15/07/2023 (Allegato 2), il sottoscritto CTU, attesta che:



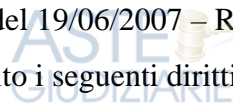
La trascrizione del pignoramento è stata fatta sullo stesso immobile del pignoramento, con le seguenti quote:

- PIENA PROPRIETA' IN QUOTA DI 1/2 contro l'Esecutato "A";
- PIENA PROPRIETA' IN QUOTA DI 1/2 contro l'Esecutato "B";



c) verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori esegutati.

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria del 15/07/2023 (Allegato 3), si rileva che con Atto di compravendita rogato dal notaio FIORITO ADRIANA Repertorio 436753/16546 del 14/06/2007, TRASCRIZIONE del 19/06/2007 – Reg. Part. 25344 Reg. Gen. 44480, i debitori esegutati hanno acquisito i seguenti diritti.

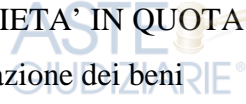


➤ **Appartamento sito in Catania (CT), Via Fornai n.29/B.**

Distinto in Catasto al foglio 69, particella 9038, sub.12, piano 4°.

- PIENA PROPRIETA' IN QUOTA DI 1/2 contro l'Esecutato "A";
- PIENA PROPRIETA' IN QUOTA DI 1/2 contro l'Esecutato "B";

In regime di separazione dei beni



d) accerti l'esatta provenienza del/i bene.

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria del 15/07/2023 (Allegato 3), si rileva che con Atto di compravendita rogato dal notaio FIORITO ADRIANA Repertorio 436753/16546 del 14/06/2007, TRASCRIZIONE del 19/06/2007 – Reg. Part. 25344 Reg. Gen. 44480.



L'immobile era pervenuto ai dante causa, come di seguito esposto:

- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/368 del 12/01/2007, TRASCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 34761 Registro Generale 54638;
- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', Pubblico ufficiale FIORITO ADRIANA Repertorio 436753/16546 del 14/06/2007, TRASCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 25343 Registro Generale 44479.



Il sottoscritto ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. Si evidenzia solo che la trascrizione della Successione (12/10/2009) è stata fatta dopo quella dell'Accettazione tacita di eredità e relativa compravendita (19/06/2007).





e) segnali incompletezza della documentazione prodotta

Il sottoscritto CTU attesta la completezza della documentazione.

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria del 15/07/2023 (Allegato 3), il sottoscritto CTU attesta che, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (26/05/2023), sui beni pignorati gravano le seguenti trascrizioni:

- 1) TRASCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 25343 Registro Generale 44479
Pubblico ufficiale FIORITO ADRIANA Repertorio 436753/16546 del 14/06/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 2) TRASCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 25344 Registro Generale 44480
Pubblico ufficiale FIORITO ADRIANA Repertorio 436753/16546 del 14/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3) ISCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 12591 Registro Generale 44481.
Pubblico ufficiale FIORITO ADRIANA Repertorio 436754/16547 del 14/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 4) TRASCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 34761 Registro Generale 54638
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/368 del 12/01/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 5) TRASCRIZIONE del 26/05/2023 - Reg. Particolare 19421 Reg. Generale 25813.
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio
3751 del 19/04/2023.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g) provveda alla identificazione catastale

A seguito ricerca effettuata nell'apposito portale on line dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha scaricato ed allega alla presente i seguenti documenti catastali: visura (All. 4), planimetria (All. 5).

Dalla visura catastale si evince che l'u.i. è censita nel N.C.E.U. del Comune di Catania (CT), come di seguito esposto:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consist. | Sup. Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|----------|--|-------------|
| 69 | 9038 | 12 | A/3 | 5 | 4,5 vani | Totale: 88 mq Tot. escluse aree scoperte: 78 mq | Euro 418,33 |

L'indirizzo: Via Fornai n. 29/B Piano 4, Catania.

L'unità immobiliare risulta in testa a:

- PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/2 ALL'ESECUTATO "A" (moglie)
- PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/2 ALL'ESECUTATO "B" (marito)





In merito alla conformità catastale, si riferisce che dal confronto tra la Planimetria Catastale (Allegato 5) e la Planimetria Stato di Fatto (Allegato 6), come accertato in occasione delle operazioni di sopralluogo, si rileva una **diversa distribuzione interna, discordanza in due aperture esterne e presenza di superfici dei balconi e terrazza chiusi a veranda.**

Per quanto suddetto, il sottoscritto attesta la **NON CONFORMITÀ CATASTALE.**

h) indichi la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, ricade su area residenziale classificata come ZONA "D1" nel P.R.G..

i) accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia

Dall'atto di compravendita del 14/06/2007, è dichiarato che: *“quanto oggetto del presente atto costruito e completato prima dell'1 settembre 1967”*.

Inoltre ciò è confermato anche dalla Planimetria Catastale (Allegato 5), dove si rileva la data di presentazione “11/02/1966”.

In merito alla conformità urbanistica, dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 5) e lo Stato di Fatto (Allegato 6), come accertato in occasione del sopralluogo, si riportano le seguenti difformità riscontrate:

- diversa distribuzione interna
- discordanza delle aperture esterne
- presenza di verande nel balcone e terrazza.

Pertanto, per quanto suddetto, il sottoscritto attesta la NON CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE.

j) verifichi, ai fini della domanda in sanatoria, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01

Le difformità accertate e descritte al precedente punto i), sono sanabili ai sensi dell'art.36 DPR 380/01.

Lo scrivente C.T.U. quantifica, in via approssimativa, le somme da pagare a titolo di Oblazione, di oneri concessori, sanzioni ed oneri catastali nonché competenze tecniche, come di seguito riportato:

- Sanzione per modifiche interne (ai sensi dell'art.3, c.5 L.R. 16/2016): ... €1.000,00;
- Sanzione per modifiche prospetti/infissi: €1.000,00;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Oneri comunali per veranda balcone (circa 6,00 mq x 25€/mq): €150,00;
- Oneri comunali per veranda terrazza (circa 14,50 mq x 25€/mq): €362,50;
- Oneri catastali per aggiornamento planimetria: €50,00;
- Competenze tecniche per pratica urbanistica e catastale (incluso IVA): ... €3.000,00;
- Oneri vari (diritti segreteria, bolli, arrotondam.): €437,50

Totale oneri sanatoria urbanistica e catastale: €6.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi

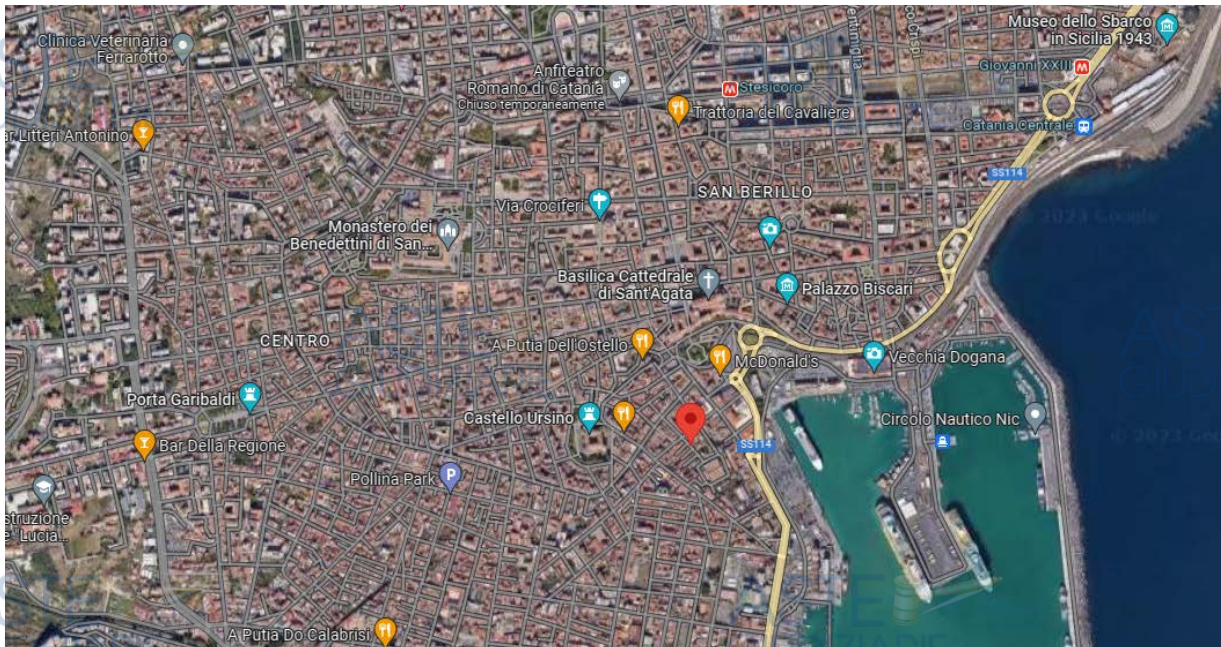
In sede del sopralluogo eseguito in data 22/07/2023, il sottoscritto CTU ha accertato che **l'immobile pignorato è nel possesso ed uso degli esecutati.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita

Trattasi di un appartamento posto al quarto piano di un edificio residenziale sito in Via Fornai ad angolo con Via Fornaciai, a poche decine di metri dalla famosa Via Plebiscito, principale arteria viaria che attraversa il centro storico di Catania e ricca di servizi pubblici e privati di vario tipo, in particolare di ristorazione e ricettive. L'edificio inoltre, si trova nelle vicinanze di Castello Ursino, Pescheria, Piazza Duomo e Porto di Catania, come visualizzato (in rosso) nelle seguenti mappe satellitari:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Caratteristiche parti comuni.

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un appartamento posto al quarto piano di un edificio residenziale sito in Via Fornai n.29/B, denominato "Condominio Via Fornai 29".

Per quanto potuto accertare, l'edificio ha cinque elevazioni fuori terra, struttura portante mista in muratura e C.A. e copertura a terrazza piana.

I prospetti sulla Via Fornai sono, complessivamente in discreto stato di manutenzione, risultano intonacati al civile con finitura di colorata; è presente una zoccolatura alta 1 metro circa in marmo tipo travertino; gli intradossi dei ballatoi sono rifiniti con colore bianco ed il cornicione sommitale ed i frontalini dei ballatoi sono rifiniti con colore rosso.

Si evidenzia che tutto il piano terra è deturpato da scritte fatte dai vandali.

Il vano scala, posto in Via Fornai al civico n. 29/B, si presenta rifinito, in discreto stato di manutenzione e con finiture di discreta qualità.

In particolare sono presenti le seguenti finiture:

- androne pavimentato con mattoni dim. 40x40 cm in segato con scaglie di marmo;
- rampe rivestite (pedata, alzata e battiscopa) con marmo tipo botticino classico, con ringhiera in ferro verniciata;
- pavimento pianerottoli di piano con mattoni di con mattoni dim. 40x40 cm in segato con graniglia di marmo e battiscopa in marmo (come le rampe);

- le pareti e soffitti si presentano intonacati al civile con finitura di colore bianco; nelle pareti è presente una zoccolatura in legno/plastica h. 1.60/1.70 cm circa;
- impianto ascensore;
- portone di ingresso al piano terra a doppia anta a battente, con sopra luce fisso, in alluminio anodizzato e vetro retinato.

Caratteristiche dell'unità immobiliare.

L'appartamento oggetto della presente è composto dai seguenti ambienti: ingresso, corridoio, salotto, cucina, WC, camera da letto, ripostiglio, veranda-pranzo (nella terrazza del prospetto su via Fornai), terrazza (su via Fornai), veranda-lavanderia (retro prospetto), balcone (retro prospetto).

L'immobile si presenta ultimato, in discreto stato di manutenzione. In particolare si hanno le seguenti rifiniture:

- pavimentazione a tappeto con mattoni dim. 40x40 cm in segato con scaglie/graniglia di marmo posato retto e senza fuga e battiscopa abbinato in ceramica;
- pareti intonacati al civile e rifinitura colorata con tinteggiatura del tipo spatolato;
- soffitti intonacati al civile e tinteggiatura di colore bianco;
- parete cucina, zona lavoro, rivestita con ceramica dim. 20x25 cm;
- WC con pavimento in ceramica formato 20x20 cm di colore rosa, posato in diagonale. Il rivestimento delle pareti è realizzato con stessa mattonella del pavimento posato retto h. 200 cm e con una fila di listello sommitale perimetrale h.10 cm. Dotazione sanitari, in ceramica colore bianco: lavabo sopra piano, appoggiato su mobile in legno; vaso con cassetta a zaino in ceramica; bidet; doccia;
- Balcone e terrazza, con pavimento e battiscopa con mattonella in gres rosso dim. 7,5x15 cm;
- Veranda-Lavanderia, con le pareti rivestite con mattoni di ceramica tipo tozzetti dim. 10x10 cm di colore beige/marrone, su tutta la parete fino al soffitto. Dotazione sanitari, in ceramica colore bianco: pilozza appoggiata su spallette in muratura, con lavatrice con relativo attacco idrico e scarico;
- portoncino di ingresso del tipo blindato e porte interne a battente in legno del tipo tamburato pantografato con due riquadri, di cui quello superiore con vetro;
- infissi esterni, ce ne sono di 3 tipologie:

- o legno con vetro monolastra e tapparelle in pvc avvolgibili, nel ripostiglio e nel salotto per collegamento con la veranda-pranzo;
- o alluminio anodizzato sez. 40 mm, con vetro monolastra e tapparelle in pvc avvolgibili, nel corridoio per collegamento con la terrazza prospiciente Via Fornai;
- o alluminio anodizzato sez. 40 mm, con vetro monolastra satinato per entrambe le verande;
- o alluminio preverniciato sez. 50 mm, con vetro camera e tapparelle in pvc avvolgibili, nel resto delle aperture esterne (letto, cucina, wc, salotto).

L'unità immobiliare è dotata di impianto sottotraccia elettrico-illuminazione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto sottotraccia idrico-sanitario con produzione di acqua calda affidata a scaldacqua elettrico.

Nell'appartamento non c'è l'impianto di riscaldamento. E' presente solo un climatizzatore tipo split nella camera da letto.

Gli impianti, sono sprovvisti delle Dichiarazioni di Conformità da parte degli installatori (D.M. 37/08).

Nell'unità immobiliare non ci sono evidenze di danni strutturali.

Si riscontra invece la presenza di danni in una zona di soffitto causati da infiltrazione proveniente dalla soprastante terrazza. In dettaglio si riscontra il deterioramento con parziale distacco dell'intonaco e tinteggiatura nel tratto di soffitto (interno ed esterno) della camera da letto in corrispondenza del serramento che affaccia sulla terrazza e nel soffitto della lavanderia. Nel tratto di soffitto della terrazza (nella zona del serramento della camera da letto), oltre ai suddetti danni si aggiunge anche un tratto con distacco completo dell'intonaco con le pignatte del solaio in vista.

Si evidenzia anche che essendo tali problemi causati da infiltrazione dalla copertura, sia la riparazione che il ripristino sono di competenza condominiale e quindi a carico dell'esecutato solo la quota di 81,32/1.000 della Stima Lavori Manutenzione (Allegato 7).

L'unità immobiliare è stata rappresentata nella Planimetria Stato di Fatto (Allegato 6) e visualizzata nel Rilievo Fotografico (Allegato 8).

m. determini il valore di ciascun immobile



Per individuare il valore di mercato dell'immobile di cui si tratta, procediamo preliminarmente alla determinazione della *metratura commerciale* dello stesso.

La *metratura commerciale* dell'immobile, secondo il DPR n.138/98, e per immobili a destinazione residenziale, è costituita da:

- Superficie Utile Lorda, cioè la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
- quota parte (50%) della superficie dei muri perimetrali in comune ad altre u.i. o al 100% per immobili indipendenti (i muri interni e perimetrali che sono computati per intero non possono eccedere i 50 cm);

- Superfici omogeneizzate delle pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini): La superficie utilizzata ad area scoperta o similare è pari:

➤ La superficie dei parchi, giardini e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

➤ La superficie utilizzata a balconi, terrazze o similari è pari:

a) qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

b) qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

- Superfici omogeneizzate delle pertinenze di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, verande, etc.):

- o del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- o del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari:

| DESCRIZIONE | QUANTITÀ [mq] | COEFF. [%] | SUP. COMM. [mq] |
|--|------------------|---------------|--------------------|
| Superficie Utile Lorda | 64,00 | 100 % | 64,00 |
| Muri perimetrali o interni indipendenti | 9,00 | 100 % | 9,00 |
| Quota parte dei muri perimetrali in comune | 2,40 | 50 % | 1,20 |
| Balconi e terrazze (fino a 25 mq) | 24,00 | 30 % | 7,20 |



| | | | |
|---|-------|------|--------------|
| Verande | 21,00 | 50 % | 10,50 |
| <u>Totale Superficie Commerciale Raggiungliata</u> | | | 91,90 |

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto procederà come segue:

- 1) **Valutazione immobile (ipotizzando con i ripristini citati già realizzati).**
- 2) **Stima Deprezzamenti (importo dei lavori di Manutenzione Straordinaria, oneri pratiche edilizie, deprezzamento per mancanza di garanzia, etc.).**
- 3) **Determinazione Valore Finale di Stima (1 – 2).**

1) **VALUTAZIONE IMMOBILE.**

Date le caratteristiche dell'immobile, vista la presenza di mercato immobiliare di riferimento con dati di compravendita e di affitto di beni simili, per determinare il valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno adottare le seguenti metodologie di stima:

A) **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, che è applicabile nel caso in cui si verificano le seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità di mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare e riferiti ad un periodo prossimo a quello della stima.

B) **metodologia indiretta**, attuata attraverso **procedimenti analitici**, mediante l'approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, che permette di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione.

A – Valore comparativo.

Facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima ed alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ne deriva che il valore commerciale oscilla tra € 1.000,00 e € 1.450,00, riferito all'unità di superficie commerciale, tenendo conto di quanto sopra esposto in merito alle caratteristiche costruttive dell'immobile, alla vetustà, allo stato di conservazione ed all'ubicazione, si



ritiene che la commerciabilità dell'immobile sia discreta e che l'attuale più probabile valore di mercato, con sufficiente margine di sicurezza, si può stimare in: 1.200,00 €/mq.

Pertanto si ottiene:

91,90 mq x 1.200,00 €/mq = € 110.280,00, arrotondando ne deriva:

Valore Comparativo = € 110.000,00.



B – Valore di capitalizzazione.

Quando esistono delle indagini di mercato riferiti alla locazione di beni simili che permettono di effettuare la valutazione ricercando il **valore di capitalizzazione**, pari a:



$$\mathbf{Vc = Rn / r,}$$

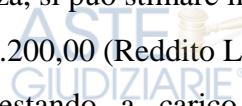
essendo:

- Vc = Valore di capitalizzazione;
- Rn = Reddito netto annuo;
- r = saggio di capitalizzazione.



Tenendo conto di quanto sopra esposto in merito alle caratteristiche costruttive dell'immobile, alla vetustà, allo stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità dello stesso sia discreta e che l'attuale più probabile valore di mercato del canone di locazione, con sufficiente margine di sicurezza, si può stimare in 350,00 €/mese;

Con relativo canone di locazione annuo, pari a € 4.200,00 (Reddito Lordo Annuo);



Andando a individuare tutte le spese che restando a carico della proprietà (manutenzione straordinaria, imposte, etc.), che si possono stimare in un valore medio del **20%** del reddito lordo, ne deriva che:

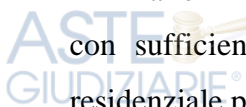
$$\text{Reddito Netto Annuo} = \text{Reddito Lordo} - \text{Spese}$$

ne deriva che, al netto delle spese stimate pari al 20%, si ricavano il seguente reddito:



- o € 3.360,00 (Reddito Netto Annuo).

Dalle informazioni acquisite nel settore degli investimenti immobiliari si può stimare, con sufficiente margine di sicurezza, un saggio di capitalizzazione per il segmento residenziale pari a:



$$\mathbf{r = 4,00 \%}$$





Pertanto si può calcolare il **Valore di Capitalizzazione** ($V_c = R_n / r$), ricavando i seguenti valori:

$$\underline{\underline{\text{Valore di Capitalizzazione} = \text{€ } 3.360,00/4\% = \text{€ } 84.000,00.}}$$



Alla luce di quanto suddetto, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia congruo determinarlo dalla media dei due valori ottenuti:

- Valore di Mercato= $(\text{€}110.000,00 + \text{€}84.000,00)/2 = \text{€}97.000,00$, si ottiene quindi il seguente valore:



$$\underline{\underline{\text{VALORE DI MERCATO} = \text{€ } 97.000,00}}$$



2) STIMA DEI DEPREZZAMENTI.

2.1 Manutenzione straordinaria.

Il sottoscritto, come già esposto nel precedente paragrafo "1", ha rilevato la necessità di manutenzione straordinaria, per il ripristino dei tratti di soffitto danneggiati dalle infiltrazioni dalla copertura.

Si evidenzia anche che essendo tali problemi causati da infiltrazione dalla copertura, sia la riparazione che il ripristino sono di competenza condominiale e quindi a carico dell'esecutato solo la quota di 81,32/1.000 della Stima Lavori Manutenzione (Allegato 7).

Pertanto la Quota parte del Costo di Manutenzione a carico degli esecutati è pari a:

- Totale Importo Stima Lavori = € 6.000,00
- Quota a carico dell'u.i. oggetto di pignoramento = 81,32/1.000
- **Importo Quota dell'u.i. oggetto di pignoramento = € 487,92.**

2.2 Oneri per la regolarizzazione urbanistica.

Lo scrivente C.T.U. richiama quanto già affermato e quantificato nel precedente paragrafo "j", come di seguito riportato:

$$\text{Totale oneri sanatoria urbanistica e catastale} = \text{€ } 6.000,00.$$

2.3 Oneri condominiali.

Il sottoscritto ha rintracciato l'Amministratore di Condominio, il quale mi trasmetteva:

- Scaduto gestione ordinaria 2023 (Allegato 9);





- Riparto Consuntivo Lavori Mantovana/Ballatoi 2018-2020 (Allegato 10).

Dai suddetti documenti si rilevano le seguenti oneri condominiale scaduti al 26/07/23:

- o Consuntivo Gestione Ordinaria: € 830,27;
- o Saldo Lavori Mantovana/Ballatoi 2018-2020: ... € 2.718,14.

Totale oneri condominiali al 26/07/2023= € 3.548,41.



2.4 Riduzione del prezzo per l'assenza di garanzia.

Lo scrivente C.T.U. quantifica la riduzione del valore per l'assenza di garanzia dai vizi e arrotondamento, pari a: **€ 16.963,67, circa il 17,5% del valore di mercato.**



3) DETERMINAZIONE VALORE FINALE DI STIMA

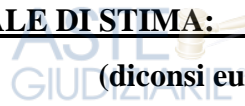
Tenendo conto dei deprezzamenti precedentemente calcolati, ne deriva il seguente

Valore Finale di Stima:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di Mercato: | € 97.000,00 |
| Stima Lavori di Manutenzione: | - € 487,92 |
| Stima Oneri per la regolarizzazione urbanistica/catastale: | - € 6.000,00 |
| Totale oneri condominiali al 26/07/2023: | - € 3.548,41 |
| Riduzione per assenza garanzia dai vizi e arrotondamento: | - € 16.963,67 |

VALORE FINALE DI STIMA: € 70.000,00

(diconsi euro settantamila)



n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti

Visto la natura dell'immobile pignorato, il sottoscritto CTU ritiene che si possa procedere alla vendita in LOTTO UNICO.

o. alleghi idonea documentazione fotografica

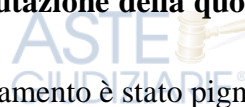
Il sottoscritto allega la documentazione fotografica dell'immobile nell'Allegato 8.



p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Come già accertato, l'immobile oggetto del pignoramento è stato pignorato per l'intera quota del 100%, pertanto, essendo il Valore Finale di Stima dell'immobile pari a:

- **€ 70.000,00 (100% debitore A+B).**





q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura

Nella presente esecuzione immobiliare, l'immobile è pignorato per intero e quindi non necessita nessun progetto di divisione.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione del ricevuto incarico, secondo i dettami della conoscenza e della buona regola dell'arte.

Alla presente sono allegati:

- 1) Verbale di Sopralluogo.
- 2) Ispezione ipotecaria trascrizione pignoramento
- 3) Ispezioni ipotecaria immobile.
- 4) Visura catastale.
- 5) Planimetria catastale.
- 6) Planimetria Stato di Fatto.
- 7) Stima Lavori Manutenzione.
- 8) Rilievo Fotografico.
- 9) Scaduto gestione ordinaria 2023;
- 10) Riparto Consuntivo Lavori Mantovana/Ballatoi 2018-2020.

Catania, lì 21 Agosto 2023

IL C.T.U.

Dott. Ing. Giovanni Ardizzone

