

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE VI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 425/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FRANCESCO LENTANO

PROCEDENTE:

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO



Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90 Tel. 338-6977927 – Fax 1782224887

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

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Tribunale di Catania***Sesta Sezione Civile******Sezione esecuzioni immobiliari*****Relazione Tecnica-Estimativa****Oggetto:**

Valutazione economica di:

- 1) Appartamento per civile abitazione e garage

Localizzazione:

- Fiumefreddo; Via Gramsci n.45/C

Procedura N. 425/2022

[REDACTED] Debitore Esecutato

G.E.**Dott. Francesco Lentano**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.**Ing. Angelo Brafa**

Via Umberto 305 - 95129 Catania

Tel. 338-6977927 - Fax 178222487

e-mail: angelo.brafa@gmail.com

PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

File:

425_2022_Relazione_Tecnica

Rev.1**Deposito:**

- Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
- Presso Studio

Data:

Il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 20 Ottobre 2023

Timbro**Firmata digitalmente da:**

Ing. Angelo Brafa

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

INDICE

PREMESSA	4
OPERAZIONI PERITALI	6
PARTI I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	8
1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI	9
2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI.....	10
3 DESCRIZIONE IMMOBILI.....	17
PARTI II - PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI	22
4 SCOPO DELLA STIMA	22
5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	23
6 FONTI DOCUMENTALI.....	25
7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE	25
8 DETERMINAZIONE STIMA EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE.....	26
9 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA	33
10 RILIEVO FOTOGRAFICO	37
11 DIVISIBILITÀ.....	37
12 PROGETTO DI DIVISIONE	37
CONCLUSIONI.....	38
ALLEGATI.....	39

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



- dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. allegli 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;
 - p. 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;
 - q. 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 dividende, in modo che le porzioni dell'altro dividende 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'apporcionamiento 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 procedente

Lo scrivente ricevuta la notifica della nomina, ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito.

Operazioni Peritali

- Subito dopo avere ricevuto l'incarico il sottoscritto, al fine di programmare l'accesso all'immobile pignorato, ha inviato al debitore in sequenza, due raccomandate, una presso l'indirizzo dell'immobile pignorato sito in Fiumefreddo ed una seconda, all'indirizzo di residenza del debitore in Catania. Entrambe le raccomandate non sono state ritirate e sono state rispedito al mittente.
- Al fine di reperire informazioni relative al debitore, il sottoscritto si è recato a Fiumefreddo presso il condominio dove ha sede l'appartamento pignorato, accertando che l'appartamento era disabitato. Nessuno

dei condomini, ha fornito informazioni utili per poter rintracciare il proprietario.

- Per problemi personali il sottoscritto ha interrotto per lungo tempo ogni attività professionale,
- Dopo il sollecito ricevuto dal Giudice, il sottoscritto è ritornato presso l'immobile pignorato, trovandolo ancora disabitato. Tramite uno studio legale presente nel condominio è stato reperito il numero di telefono dell'amministratore che è stato contattato per reperire altre informazioni
- Il sottoscritto si è recato per ben due volte presso la residenza del debitore, accertando verbalmente dai vicini, che il debitore non abita più all'indirizzo risultante dal certificato di residenza.
- Non riuscendo a rintracciare il debitore, il sottoscritto ha fatto richiesta al G.E. per essere autorizzato ad accedere con l'uso della forza pubblica,
- Ricevuta l'autorizzazione dal Giudice, il sottoscritto ha fatto richiesta di assistenza al locale comando dei Carabinieri, che nonostante le ripetute telefonate è stato accettato dopo circa un mese dalla richiesta. Il comando della stazione Carabinieri di Fiumefreddo, comunicava telefonicamente al sottoscritto che per prassi, sarebbero intervenuti solo qualora vi fossero stati dei reali problemi o pericoli per eseguire l'accesso a seguito di una richiesta telefonica effettuata al momento dell'accesso.
- In data 11/09/2023, il sottoscritto alla presenza dell'avvocato [REDACTED], legale del condominio [REDACTED] e del fabbro [REDACTED], dopo avere accertato che l'appartamento era disabitato da anni, come anche confermato da altri inquilini del palazzo, ha eseguito l'accesso all'appartamento [REDACTED] aprendo le serrature con l'ausilio del fabbro che ha

poi sostituito le serrature sia della porta di ingresso dell'appartamento e sia della porta saracinesca del garage. Il fabbro ha poi consegnato al sottoscritto le copie delle chiavi, n.3 copie per ogni serratura.

Durante il sopralluogo è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale, dell'immobile
- 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 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 xxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx, che ha dato origine al procedimento n.425/2022, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione il seguente immobile di proprietà del debitore:

- ✓ **"appartamento** per civile abitazione posto al piano primo (seconda elevazione fuori terra) composto da vani catastali cinque, confinante con vano scala, con proprietà altra ditta, con area condominiale salvo ampi e più estesi confini, iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Flumeffreddo di Sicilia, annotato al foglio 8, part. 678, sub.16, via Antonio Gramsci, 45c, piano 1 cat. A/2, vani 5, rendita 222,08 €"
- ✓ **Locale garage** posto al piano cantinato della superficie catastale di mq 14 circa, confinante con corsia di accesso, con detta via e con area condominiale, salvo altri e più estesi confini, iscritto al Catasto

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Fabbricati al foglio 8, part. 678, sub.36, via Antonio Gramsci piano S1, cat.C/6, sup. 14 mq rendita 30,37 €"

1 Dati Identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

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

N.C.E.U. del comune di Fiumefreddo di Sicilia									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Indirizzo
1	8	678	16	A/2	3	5,6 vani	158 mq	222,88 €	Via Gramsci 45/C Piano 1
2	8	678	36	C/6	2		14 mq	30,37 €	Via Gramsci 45/C Piano S1
Intestati		• Debitore esecutato piena proprietà							

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

- i beni sopra indicati sono intestati alla ditta omissis **F** (debitore), nato a il , **F**, proprietario per la quota di 1/1 dal 11/06/2013. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed il titolare del cespite pignorato.

1.2 Confini

L'appartamento, ubicato al primo piano, nel suo insieme confina:

- A nord con area con vano scala ed altro appartamento;
- Ad est con area su spazio libero condominiale;
- A sud con altro appartamento;
- Ad ovest con area su spazio libero condominiale;

Il garage, ubicato al piano seminterrato, nel suo insieme confina:

- A nord con area con vano scala e corsia pedonale;
- Ad est con altro garage;
- A sud con altro garage;
- Ad ovest con corsia condominiale di manovra, che dà accesso ai garage;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2 Proprietà dei beni pignorati**2.1 Correttezza dati Pignoramento**

QUESTO 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;

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 06/07/2022 ai nn.30191/22873, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
1	Appartamento sito in Fiumefreddo di Sicilia, Via Gramsci n.45/C, piano primo, al Catasto Fabbricati al foglio 8, part.678, sub.16,	Piena proprietà	//
2	Garage sito in Fiumefreddo di Sicilia, Via Gramsci n.45/C, piano seminterrato, al Catasto Fabbricati al foglio 8, part.678, sub.36,	Piena proprietà	//

2.2 Verifica quota proprietà

QUESTO 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 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;

al debitore, gli immobili sopra identificati, sono pervenuti in piena proprietà per atto di compravendita del 10/09/2014, rogato dal notaio [REDACTED] di Catania, numero di repertorio 55452/34041, trascritto presso la conservatoria dei Registri di Catania in data 17/09/2014 ai nn.34466/25283.

Il debitore, al momento dell'acquisto degli immobili ha dichiarato di essere celibe.

Osservazioni: si precisa che tra i passaggi di proprietà, relativi al ventennio antecedente all'atto di acquisto, non risulta trascritta accettazione di eredità contro il de cuius signor [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il [REDACTED]

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 continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

E' stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. Al debitore, gli immobili sopra identificati, sono pervenuti in piena proprietà per atto di compravendita del 10/09/2014, rogato dal notaio [REDACTED] di Catania, numero di repertorio 55452/34041, trascritto presso la conservatoria dei Registri di Catania in data 17/09/2014 ai nn.34466/25283. **Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza:**

- o quanto alla quota di 5/6 indivisi in virtù dell'atto di donazione e divisione ai rogiti del notaio [REDACTED] di [REDACTED], in data 12/10/2004 trascritto il 28/10/2004 ai nn.57678/36296 (la donazione) ed ai nn. 57679/36207 (la divisione tra fratelli),
- o quanto alla rimanente quota di 1/6 indiviso in virtù della successione legittima in morte del padre (de.n.69 vol.n.430 presentata presso l'agenzia delle entrate di Giarre il 22/11/1984 trascritta il 3/11/2012 ai nn.42143734120).

- Al de cuius ed alla donante i beni erano pervenuti per atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED]

██████ di ██████ in data 06/05/1982, trascritto il 18/05/1982 ai nn.19326/15524 per atto di compravendita del 06/05/1982, rogato dal notaio ██████ di ██████, trascritto a Catania il giorno 18/05/1982 ai nn.19326/15524.

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecatastale del 08/07/2022, a firma del notaio ██████, notaio in ██████, 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.

QUESTO 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 procedente;

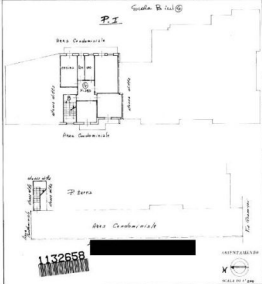
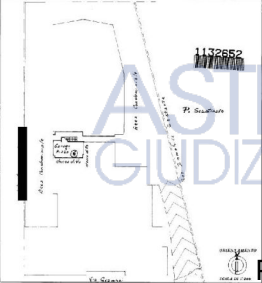
In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato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

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

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

Vincoli ed oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:
 sull'immobile pignorato, sito in Fiumefreddo, sopra descritto, risultano le seguenti trascrizioni:

- a. **Ipoteca convenzionale**, iscritta in data 17/09/2014 ai nn.34467/3422 a garanzia di mutuo concessa alla ██████ sopra gli immobili sopra generalizzati con atto del notaio ██████ data 10/09/2014.

Planimetria appartamento, 	TAV.1 ♦ Planimetria catastale Appartamento
	1. Planimetria catastale garage

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



2.3 Destinazione Urbanistica

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

Trattandosi di edificio per civile abitazione, relativamente agli immobili pignorati, 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 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;

Le opere relative alla realizzazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, sono state eseguite in conformità del progetto approvato dal Comune di Fiumefreddo di Sicilia in data 20/09/1979 e successiva licenza edilizia in variante rilasciata in data 24/06/1981. Il relativo certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 20/07/1981.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Al fine di certificare l'alienabilità dell'alloggio e la sua conformità urbanistica, si è proceduto, a confrontare lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici e con le planimetrie catastali. Dal confronto si è potuta rilevare la sostanziale corrispondenza tra le rappresentazioni grafiche suddette con l'attuale stato dei luoghi. Inoltre, poiché non risulta variata né la consistenza né la rendita dell'unità immobiliare, si può attestare che, dall'epoca di costruzione dell'edificio (inizio anni '80), non sono state eseguite opere o lavori di modifica, né trasformazioni d'uso e di destinazione, inerenti i locali di che trattasi per le quali sarebbe stato necessario presentare richiesta di licenza, concessione, autorizzazione o di sanatoria edilizia, né denunce di variazione al Catasto. Quanto sopra premesso: Considerato che dall'epoca di costruzione, sull'immobile non sono stati effettuati lavori soggetti ad autorizzazione, licenza o concessione edilizia, si può attestare che non si sono riscontrate opere inerenti i locali oggetto di vendita che siano in contrasto con la Legge 47/85 del condono edilizio e seguenti e se ne certifica, pertanto, la conformità urbanistica.

quesito J verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

L'immobile non è stato edificato abusivamente e non vi sono parti abusive da sanare.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2.5 Disponibilità dei beni

quesito K 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.

In occasione del sopralluogo presso le unità pignorate, è emerso che attualmente sia l'appartamento che il garage sono disabitati. All'interno dell'appartamento sono state rinvenute due scrivanie, delle sedie ed alcuni arredi di ufficio presumibilmente appartenenti alla società che utilizzava anni fa l'appartamento. Di fatto alcuni condomini e lo stesso amministratore hanno dichiarato che l'appartamento è disabitato da anni.

3 Descrizione immobili

QUESITO L 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;

Descrizione sintetica dell'edificio:

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito nel centro di Fiumefreddo di Sicilia, una zona di espansione di recente costruzione, caratterizzata da edifici multipiano funzionalmente e tipologicamente simili, una zona che si configura come periferica nell'economia del sistema urbano, contraddistinta da una qualità architettonica omogenea poco congestionata e

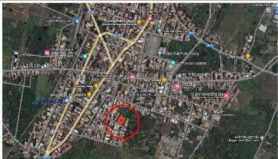
Publicazione
ripubblicazione o ripro

dotata di quasi tutti i servizi essenziali, con scarso traffico di attraversamento.

Il quartiere, come già detto, è caratterizzato da edilizia semintensiva dei primi anni '80, a carattere prevalentemente abitativo, nel complesso, i collegamenti viari sono garantiti da arterie urbane abbastanza fruibili. Il fabbricato in questione più nel dettaglio è situato nella parte bassa di via Gramsci, presenta una disposizione planimetrica articolata, il prospetto principale si affaccia su cortile condominiale, il prospetto est si affaccia su area condominiale, corsia di accesso al garage, il prospetto sud si affaccia su via Gramsci mentre il prospetto nord su stacco si alta palazzina. L'immobile si articola su quattro piani oltre seminterrato, disimpegnato da due vani scala non provvisti da ascensore.

La struttura è del tipo in cemento armato, i prospetti sono caratterizzati da estrema semplicità architettonica, con disegno lineare e geometrico, l'ingresso alla palazzina è ubicato al civico 45/C di via Gramsci, che immette nel vialetto condominiale dove sono ubicati i portoni di ingresso, quello della porzione di palazzina dell'appartamento in oggetto, riporta il n.45. Il rivestimento delle facciate è rifinito con intonaco caratterizzato da due diverse colorazioni. I balconi sono dotati di ringhiera in ferro con disegno lineare. Gli infissi esterni, sono in alluminio con avvolgibili in plastica. La copertura è terrazza piana. I prospetti e tutte le facciate si presentano in normale stato di conservazione. I portoni d'ingresso alle scale condominiali sono in alluminio e vetro, le scale hanno struttura portante in cemento armato mentre i solai sono del tipo misto in laterizio e cls armato. Gli atri di ingresso principali, i pianerottoli di disimpegno ai piani ed il rivestimento delle scale sono rifiniti in marmo; le ringhiere in ferro con ferro con corrimano in ferro.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Inquadramento territoriale	TAV 2
	❖ Vista aerea della zona
	❖ Vista aerea con individuazione del fabbricato

Descrizione Appartamento:

L'appartamento, è ubicato al primo piano, (seconda elevazione fuori terra), vi si accede, entrando dal vialetto condominiale da via Gramsci 45/C, raggiungendo l'ultimo ingresso, costituito da due portoncini in alluminio e vetro affiancati, salendo le rampe scale fino al primo pianerottolo, il portoncino di ingresso dell'appartamento è quello collocato a destra. L'appartamento è composto da 4 vani principali, un ampio vano ingresso, un bagno ed una lavanderia doppio servizio, è inoltre dotato di due balconi uno sul prospetto principale ed uno sul prospetto posteriore.

L'appartamento ha disposizione planimetrica funzionale in quanto le zone di disimpegno sono ridotte al

Publicazione o riproduzione

minimo, è caratterizzato da una buona aerazione ed illuminazione naturale avendo affacci su due lati contrapposti, uno su area condominiale di accesso al palazzo, mentre sull'affaccio posteriore non vi sono costruzioni ma un terreno libero coltivato, che ne esalta l'affaccio e la luminosità.

E' annesso all'unità immobiliare un box auto al piano seminterrato dell'edificio avente accesso carrabile da via Gramsci tramite cancello carrabile che immette nella corsia di accesso ai garage condominiali. In prossimità del garage è collocata la scala interna che conduce direttamente all'area condominiale pedonale dove sono collegati il portone di accesso alla palazzina.

Finiture interne, pavimenti e rivestimenti:

le pareti ed i soffitti degli ambienti interni, sono rivestiti con intonaco rifiniti e tinteggiati con idropittura bianca, la pavimentazione in tutti gli ambienti è realizzati con mattonelle in ceramica bicolore a predominanza beige, zoccolotti in ceramica. I pavimenti del bagno e della lavanderia sono realizzate con piastrelle di colore marrone chiaro e si estendono anche alle pareti per una altezza di circa 1.60 mt, il bagno è provvisto di sanitari e vasca da bagno. Le porte interne hanno telaio in legno ed ante del tipo tamburato con rivestimento in compensato color mogano. Gli infissi esterni, sono in alluminio anodizzato con telaio monoblocco in lamiera, completi di serrande avvolgibili in plastica e cassonetto di raccolta, soglie degli infissi in marmo botticino. I balconi sono rifiniti con pavimentazione in gres, soglie in marmo tipo botticino, ringhiera lineare in ferro.

Lo stato di conservazione interno definibile buono, sono presenti alcuni danneggiamenti nel pavimento degli ambienti, si riscontrano alcune piastrelle rotte, così come nel bagno mentre nella lavanderia risultano delle modifiche murarie con eliminazione del vano doccia e dei sanitari.

- 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.

3.2.2 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:

Calcolo Superficie Commerciale

Immobili:

Comune di Piumazzo (CT),
Via Gramsci 45

Unità	Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Coeff.	Superf. Commerciale (mq)
1	Vano 1	19,00	1,00	19,00
2	Vano 2	29,00	1,00	29,00
3	salotto	39,00	1,00	39,00
4	cucina	33,00	1,00	33,00
5	terrace	7,00	1,00	7,00
6	bagno	11,00	1,00	11,00
7	ingresso	16,00	1,00	16,00
8	balcone	12,00	0,25	3,00
9	balcone	11,00	0,25	2,75
10	garage	14,00	0,33	4,67
Totale Superfici		194,00		
		superficie commerciale		164,70

Parte II - Processo di valutazione Immobili

QUESITO determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;;

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.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- ✓ 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 degli immobili 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 estimativa indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto "sui generis" e secondo indiretto od analogico. 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 il 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 questa 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 (Kglob)

Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

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 settembre 2023;
- 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, il mercato im-

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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 Determinazione Stima immobili

Procedimento Sintetico Comparativo

Analisi di mercato:

A. Offerte di Vendita

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'11%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", pubblicato dalla Banca d'Italia - tabella 5- "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore:

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Comparabile per il segmento abitativo						
#	Tipologia	Caratteristiche	Stato conservativo	Superficie (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo Valutato (€)
1	Appartamento via Demaria	5 mpi. vani, con garage	buono	210	€ 125.000,00	114,50
2	Appartamento via via Demaria 28	appartamento al piano secondo di una piccola palazzina composta da 4 locali con balcone	buono	90	€ 90.000,00	81,00
3	Appartamento via via Demaria	appartamento al 2° e 3° piano, due bagni e garage	buono	140	€ 125.000,00	89,28
4	Appartamento via via Demaria	appartamento al piano primo ristrutturato, composto da bagno, cucina, camera letto, camerata, due bagni e garage	buono	100	€ 125.000,00	125,00
5	Appartamento	Appartamento semplice, in zona centrale, secondo piano, composto da tre bagni, due bagni e camerata, garage al piano seminterrato e rialzo	buono	110	€ 125.000,00	112,72
					Valore Medio	101,88
					Valore Medio ponderato (Valore di normalizzazione al 118)	89,81

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

$$V = 662,15 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Dati Osservatori Economici:

Valori Osservatorio Immobiliare							
Comune di CATANIA (95013)							
Indirizzo: viale Italia 101 95100 CATANIA - 091 4000000 - 091 4000000 - 091 4000000 - 091 4000000 - 091 4000000							
Codice di zona: 01							
Rilevazione catastale: 1							
Spazio previsto: 1000000							
Destinazione: 1000000							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Conoscenza (€/mq + m²)		Superficie (€/mq)	
		Min	Max	Superficie (€/mq)	Min	Max	Superficie (€/mq)
Monolocale	Normale	550	820	L	4	29	L
Monolocale con cucina	Normale	700	800	L	1,6	2,1	L
Polivalente	Normale	240	510	L	1,2	1,9	L
Attico	Normale	170	710	L	2	2,6	L
Villetta	Normale	600	800	L	2,0	3,2	L

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate I semestre 2023 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo civile nella zona considerata: (superficie lorda, stato conservativo Normale) valore minimo: € 550,00; valore massimo: € 820,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata quotazioni di zona aggiornate al 1° semestre 2023 variabili tra valori minimo €/mq 142,00, massimo €/mq

772,00; seconda fascia, più prossime alla categoria del bene in esame.

Agenzie immobiliari:

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

$$V = da \ 600,00 \frac{\text{€}}{\text{mg}} \ a \ 800,00 \frac{\text{€}}{\text{mg}}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima

Valore Medio di Stima		Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	662,07
2	Valore OMI Max	820,00
3	Valore OMI min	550,00
4	Valore Borsino Immob. Max	772,00
5	Valore Borsino Immob. min	483,00
6	Agenzie valore Max	800,00
7	Agenzie valore min	600,00
Valore medio unitario		569,38

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

$$V_{\text{finale}} = V_{\text{mp}} \times m_{\text{q}}$$

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

V_m = valore medio ricavato da indagini di mercato

Kglob = prodotto dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile

Le caratteristiche che diversificano un immobile dall'altro sono molteplici e quindi spesso non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuno, per cui si determinano dei coefficienti correttivi del prezzo di mercato unitario, in funzione alle caratteristiche possedute. Ai valori di compravendita rilevati nel mercato vengono quindi applicati dei coefficienti di differenziazione necessari ad allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene. I coefficienti sono numeri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento della quotazione media.

maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in seguito alle analisi effettuate si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti:

Coefficienti correttivi	
Comparazione di parametri locali Indirizzo strada, l'accessione, la funzionalità della rete viaria, sono ritenute buone. La potenzialità del servizio a volte compromette di inspiegabilità, sono sufficienti. Dato insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle comparati un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a	K1 1,10
Comparazione di parametri costruttivi materia portante coeff. 1,00 tetto in calcestruzzo armato coeff. 1,00 tetto in acciaio coeff. 1,00 piatta coeff. 1,00 parametri prefabbricati coeff. 1,00	K2 1,00
Strutture: non sono presenti guasti di dissesto da fessurazioni, in termini di lesioni e assicurazioni significative delle componenti strutturali, internamente all'interno in buone condizioni generali di manutenzione	K3 1,00
Di finitura, finiture interne buone, nessuno essere in presenza di un coefficiente proporzionale, impianti a piano terra a norma possono essere trascurate in un coefficiente p tetto in ferro	K4 1,00 K5 1,00 K6 0,95
Comparazione di parametri costruttivi e manutentivi Cassa coeff. 1,00 Banco coeff. 1,00 Muro coeff. 0,90 Rivestimenti coeff. 0,90	K7 0,95
Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di conservazione delle strutture, alla definizione di qualità ed alla qualità di questo. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione, tenendo conto della qualità dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra essere sufficiente un coefficiente pari a	K8 0,95
Comparazione del parametro tecnologico Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle ultime tecnologie, al fine delle quali si avvalgono, oltre nella realtà, il parametro in esame essere quindi, definibile, comparato anche ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente	K9 0,95
Kglobale = K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8*K9	
Kglobale 0,94	

Valore di Stima per Comparazione		
Vu	Valore medio unitario (€/mq) (valore di mercato)	665,20
Kglobale	Coefficiente di ponderazione	0,94
Vn	Valore medio (Vu*Kglobale) (€/mq)	631,49
So	Superficie Commerciale (abitazione + deposito)	64,18
VI	Valore di stima (Sn*Vn)	€ 104.006,40
Valore di Stima		€ 104.006,40

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 confrontabili, corretti in relazione all'area geografica ed urbanistica ed ai prezzi attuali di mercato per quanto rilevabile nell'attuale fase economica recessiva.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per comparazione dell'appartamento sia pari a:

$V = €104.006,40$ valore appartamento e garage per comparazione

8.1 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; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a €/mq mese 2,50, si stima il valore del reddito annuale lordo (Rla), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto, il Rn calcolato come differenza tra il reddito lordo ed le spese:

Reddito Annuale lordo			
Reddito lordo mensile = Rlm	2,5	154,7	€ 411,75
reddito lordo Annuale = Rla	12	€ 411,75	€ 4.941,00
spese			
manutenzione (2-6%)	2%	non necessario di continue	
servizi(2-5%)	2%	Immobile privato	
Inesigibilità(1-3%)	2%	Immobile supponibile stitito per brevi periodi	
Assicurazioni(0,5%)	0,5%	quota media	
Ammortamento(1-2,5%)	2%	media media	
Amministrazione(1-3%)	2%	Immobile privato	
Triplici(12%)	12%	quota media	
Totale	24,50%		
Reddito Annuale netto			
Reddito netto annuale Rn=Rla (Rla*spese)			€ 3.730,46

stima del tasso di capitalizzazione

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, considerando le stesse fonti sopra citate, in ragione della localizzazione e della tipologia del segmento di mercato, il sottoscritto, ritiene di dover applicare un saggio pari al 4,2%, procedendo quindi con la sua

"regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- ✓ Caratteristiche posizionali estrinseche;
- ✓ Caratteristiche posizionali intrinseche;
- ✓ Caratteristiche intrinseche;
- ✓ Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Tabella Graffico:				
Caratteristiche che influenzano sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	appalto	distacco	Mittente
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Località, pedaggi, autostrade, ecc.	± 0,30	0,00	0,00	percentuale di pedaggi e autostrade
N° caselli pedaggi	± 0,20	0,00	0,00	Scelte per ridurre il numero caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi sulla rete	± 0,10	0,00	0,10	Presenza
Presenza caselli pedaggi sulla rete	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Spazi pedaggi, autostrade, ecc.	± 0,40	0,00	0,30	Rischi Pedaggi (in percentuale)
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,10	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E STRUTTURALI				
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza caselli pedaggi
Presenza caselli pedaggi	± 0,30	0,00	0,30	Presenza cas

Partendo quindi da un saggio pari al 4,20% con aggiunte detrazione complessiva di -0,49%, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica sarà pari al 3,71%, per cui si ha:

Reddito Annuale	
Sc= Superficie commerciale	164,70
Vl= Valore locaterio	2,50
Rlm= Reddito lordo mensile=Vlx12	411,75 €
Rla=Reddito lordo Annuale = Rlm x 12	4.941,00 €
Sp=spese	24,50€
Rn=Reddito netto annuo=Rla-Sp	3.730,46 €
valore di stima per Capitalizzazione	
Saggio di capitalizzazione	4,20
aggiunta /detrazione	-0,49
Saggio finale s	0,0371
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 100.551,35

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per capitalizzazione dell'appartamento sia pari a:

$V = \text{€}100.551,35$ valore ammortamento lordo per capitalizzazione

6) eventuali spese condominiali non pagate, relative al ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento.

tutto quanto premesso, si ha:

Quadro Riassuntivo Stima	
V1 - Valore stimato per Comparazione	€ 104.006,40
V2 - valore stimato per Capitalizzazione	€ 100.551,35
V3 - Valore di Mercato Stimato = $(V1_{comparazione} + V2_{capitalizzazione}) / 2$	€ 102.279,07
Vs - valore spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00
Vr - Valore reale = V3-Vs	€ 102.279,07
Vda - Valore base d'asta= Vr-15%	€ 86.937,04
Valore stimato immobile	€ 87.000,00

V = €87.000,00 valore base d'asta dell'immobile pignorato

10 Considerazioni e piano di vendita

14 **quesito** 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;

A fronte di quanto sopra determinato, considerate le caratteristiche degli immobili, appartamento e garage, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO costituito da:

- Piena proprietà** di un appartamento, sito a Fiumefreddo di Sicilia, facente parte di una palazzina con ingresso da Via Gramsci n.45/C, portone scale di ingresso di ingresso condominiale identificato con il n.45, ubicato al piano primo, seconda elevazione fuori terra. Costituito da tre ampi vani, cucina abitabile, zona ingresso, bagno, lavanderia balcone prospetto principale e balcone prospetto secondario, per una superficie commerciale complessiva di circa 160 mq, altezza interna 2,75 mt. Censito al Catasto n. 100/000 del Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio 8, part. 678.

sub.16, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie 150 mq,

- **Piena proprietà** di un garage, sito a Fiumefreddo di Sicilia, con ingresso pedonale da via Gramsci n.45/C, e con ingresso carrabile attraverso rampa a cielo aperto ubicata sul prospetto posteriore della palazzina e con cancello posto alla fine della via Gramsci. Ubicato al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumefreddo al foglio 8, part. 678, sub.36, categ. C/6, classe 2, consistenza 14 mq,

Regolarità Edilizia:

Le opere relative alla realizzazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, sono state eseguite in conformità del progetto approvato dal Comune di Fiumefreddo di Sicilia in data 20/09/1979 e successiva licenza edilizia in variante rilasciata in data 24/06/1981. Il relativo certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 20/07/1981. L'appartamento ed il garage sono urbanisticamente regolari.

Stato di conservazione:

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono, sono necessarie alcune opere di manutenzione per sistemare parti di pavimentazione e la lavanderia, Lo stato di conservazione del garage è discreto.

Confini:

L'appartamento, ubicato al primo piano, nel suo insieme confina:

- A nord con area con vano scala ed altro appartamento;
- Ad est con area su spazio libero condominiale;
- A sud con altro appartamento;
- Ad ovest con area su spazio libero condominiale;

Il garage, ubicato al piano seminterrato, nel suo insieme confina:

- A nord con area con vano scala e corsia pedonale;
- Ad est con altro garage;
- A sud con altro garage;
- Ad ovest con corsia condominiale di manovra ed accesso ai garage;

Stato di occupazione:

l'appartamento ed il garage sono liberi.

Planimetria:

la TAV.4 riporta la planimetria catastale,
dell'appartamento e del Garage.

[illegible]

11 Rilievo Fotografico

QUESITO alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna
O (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.5). Le planimetrie catastali, sono riportate nell'allegato n.3

12 Divisibilità

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

L'immobile risulta pignorato per intero ed il debitore è l'unico titolare di diritti reali in capo ad esso, non sussiste quindi il problema della divisibilità.

13 Progetto di divisione

QUESITO nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il
Q 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'apporcionamiento 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.

**Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro**

Conclusioni

La perizia è stata eseguita sull'immobile 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 dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

Valore Base D'asta				
Abitazione e garage siti in Fiumefreddo Via Gramsci				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNICO	Appartamento	Catasto Fabbricati Foglio 8, part. 678 sub.16	Intesa piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di una palazzina sita in Fiumefreddo via Gramsci n.45/C.	€ 86.937,04
	Garage	Catasto Fabbricati Foglio 8, part. 678 sub.16	Intesa piena proprietà di un garage ubicato al piano seminterrato di una palazzina sita in Fiumefreddo via Gramsci n.45/C.	
Totale Valore Lotto				€ 87.000,00

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. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 20 Ottobre 2023

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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,
6. Richiesta intervento forza pubblica

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

