

# TRIBUNALE DI CATANIA

## SEZIONE VI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 617/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SSA ANGELA CHISARI

PROCEDENTE:

SUMMER SPV S.R.L..

CONTRO:

DEBITORI ESECUTATI



**Ing. Angelo Brafa** Studio Tecnico di Ingegneria

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

e-mail: [angelo.brafa@gmail.com](mailto:angelo.brafa@gmail.com), -- PEC: [angelo.brafa@ingpec.eu](mailto:angelo.brafa@ingpec.eu)



<p><b><i>Tribunale di Catania</i></b></p> <p><b><i>Sesta Sezione Civile</i></b></p> <p><b><i>Sezione esecuzioni immobiliari</i></b></p> <p><b>Relazione Tecnica-Estimativa</b></p>	
<p><b>Oggetto:</b> Valutazione economica di: 1) Appartamento per civile abitazione</p>	
<p><b>Localizzazione:</b> - Catania; Via Bettola n.26</p>	<p><b>Procedura N. 617/2021</b> Summer SPV / Debitori Esecutati</p>
<p><b>G.E.</b> <b>Dott.ssa Angela Chisari</b> Sezione Esecuzioni Immobiliari</p>	<p><b>C.T.U.</b> Ing. Angelo Brafa Via Umberto 305 - 95129 Catania Tel. 338-6977927 – Fax 178222487 e-mail: angelo.brafa@gmail.com PEC: angelo.brafa@ingpec.eu</p>
<p><b>File:</b> 617_2021_Relazione_Tecnica <b>Rev.1</b></p>	<p><b>Deposito:</b> - Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari - Presso Studio</p>
<p><b>Data:</b> il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 27 Dicembre 2023</p>	<p><b>Timbro</b></p>
<p><b>Firmata digitalmente da:</b> Ing. Angelo Brafa</p>	



**INDICE**

PREMESSA .....	4
1 OPERAZIONI PERITALI .....	6
2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI .....	7
3 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI .....	8
4 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI .....	9
5 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	11
6 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI .....	11
7 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	14
8 REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA .....	14
9 DISPONIBILITÀ DEI BENI .....	20
10 DESCRIZIONE IMMOBILE .....	20
11 CONSISTENZA COMMERCIALE .....	25
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI .....	26
12 SCOPO DELLA STIMA .....	26
13 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA .....	27
14 FONTI DOCUMENTALI .....	29
15 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	29
16 DETERMINAZIONE STIMA IMMOBILI .....	30
17 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA .....	36
18 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA .....	38
19 RILIEVO FOTOGRAFICO .....	40
20 DIVISIBILITÀ .....	41
21 PROGETTO DI DIVISIONE .....	41
CONCLUSIONI .....	41
ALLEGATI .....	42



**Premessa**

In esito al decreto di nomina del 23/06/2023, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Angela Chisari, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato allo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, il nominato c.t.u. veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

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





- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. 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^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
- 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- 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;
- m. 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;
- n. 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;
- o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 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 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente

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

## 1 Operazioni Peritali

- Subito dopo avere ricevuto l'incarico il sottoscritto, al fine di programmare l'accesso all'immobile pignorato, ha inviato ai debitori, due raccomandate, presso l'indirizzo di residenza dei debitori, ma entrambe le raccomandate sono ritornate al mittente per compiuta giacenza.
- Al fine di reperire informazioni relative al debitore, il sottoscritto si è recato due volte presso l'immobile pignorato, la prima volta non ha trovato nessuno, la seconda volta ha trovato l'inquilino, che ha dichiarato di essere parente dei proprietari e si incaricava di farmi contattare dai proprietari.





- Lo stesso giorno sono stato contattato telefonicamente dai debitori ed è stato possibile fissare le operazioni di sopralluogo per il giorno 23 settembre 2023 alle ore 15.30.
- In data 23/09/2023, alla presenza dei debitori, è stato eseguito l'accesso all'immobile pignorato.

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).

- Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, il sottoscritto ha dapprima ricevuto rassicurazione da parte dei debitori di ricevere copia della documentazione urbanistica dell'immobile, successivamente gli stessi hanno dichiarato di non aver trovato tale documentazione. In data 03/11/2023, il sottoscritto ha allora avanzato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Catania, il quale ufficio ha risposto in data 18/12/2023.

## 2 Identificazione e descrizione dei beni

**QUESTO** 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 Summer SPV srl, che ha dato origine al procedimento n.617/2022, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore precedente chiede di sottoporre ad esecuzione il seguente immobile di proprietà dei debitori:



- ✓ "immobile sito in Catania Via Bettola n.26, meglio identificato al N.C.E.U. del comune di Catania al foglio 69, part.2909 sub.3 cat. A/2, vani 6,5. Il suddetto immobile, viene pignorato con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nullo escluso anche se successivamente introdotto."

### 3 Dati identificativi degli immobili

#### 3.1 Dati Catastali

Il bene oggetto del procedimento, è oggi identificati catastalmente nel modo seguente:

N.C.E.U. del comune di Catania									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	69	2909	3	A/2	4	6,5 vani	126 mq	738,53 €	Via Bettola n.26 Piano 1-2
Intestati		▪ Debitori eseguiti piena proprietà							

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

- il bene sopra indicato è intestato alle ditte [REDACTED]  
[REDACTED], e [REDACTED]  
[REDACTED] entrambi proprietari per la quota di 1/2 dal 19/10/2010. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed i titolari del cespite pignorato.

#### 3.2 Confini

L'appartamento, ubicato al piano primo e secondo, costituente unica unità abitativa, nel suo insieme confina:

- A nord con unità abitativa (particella 2910);
- Ad est con unità abitativa (particella 9412);
- A sud con area su via Bettola;
- Ad ovest con area su via Purgatorio;





#### 4 Proprietà dei beni pignorati

##### 4.1 Correttezza dati Pignoramento

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

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 29/11/2021 ai nn.53425/40401, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
1	Appartamento sito in Catania, Via Bettola n.26 piano primo e secondo, al Catasto Fabbricati al foglio 69, part.2909, sub.3, di vani 6,5	Piena proprietà	Il sub.3 di vani 6,5, deriva dalla fusione del sub.1, vani 4 e del sub.2, vani 1,5, giusta variazione catastale del 01/12/2010 per fusione, ampliamento, parziale demolizione e diversa distribuzione degli spazi interni,

##### 4.2 Verifica quota proprietà

**QUESITO C** verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione 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;

Con atto di compravendita del 19/10/2010, rogato dal notaio XXXXXXXXXX di Catania, numero di repertorio 46548/27523, trascritto presso la conservatoria dei Registri di Catania in data 27/10/2010 ai nn.57266/36119, i debitori, in regime di comunione dei beni, acquistano per la quota di 1/2 ciascuno, la piena proprietà della seguente unità immobiliare:

- Appartamento per civile abitazione sito a Catania Via Bettola 26, piano primo e secondo, costituente unica unità abitativa, composto da vani catastali cinque e mezzo, con annessa terrazza al secondo piano,



identificato al Catasto Fabbricati al foglio 69 part.2909 sub.1 cat.A/3 di vani 4 (piano primo) e sub.2 cat.A/4 di vani 1,5 (piano secondo).

#### 4.3 Vincoli ed Oneri

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

#### 4.4 Titolo di Provenienza nel Ventennio

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

È stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Ai debitori, in regime di comunione dei beni, l'immobile sopra identificato, è pervenuto per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita del 19/10/2010, rogato dal notaio [REDACTED], numero di repertorio 46548/27523, trascritto presso la conservatoria dei Registri di Catania in data 27/10/2010 ai nn.57266/36119. Ai precedenti proprietari, la piena proprietà dell'immobile pignorato, è pervenuta per atto di compravendita del 05/03/1997 rogato dal notaio [REDACTED], registrato a Catania il 14/03/1997 ai nn.8085/6444

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario del 20/12/2021, a firma del notaio Francesca Romana Giordano, notaio in Milano, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

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

### 5 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

**QUESITO** 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 Catania, sopra descritto, risultano le seguenti trascrizioni:

- a. **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 27/10/2010 ai nn.57267/12484 in ripetizione a iscrizione in data 25/10/2010 ai nn.46595/27542 in quanto erroneamente pubblicata prima dell'atto di compravendita, a garanzia di mutuo concessa a favore di UGF Banca S.p.A. sopra l'immobile sopra generalizzato, in forza dell'atto di concessione a garanzia di mutuo del 22/10/2010 rep.46595/27542, notaio ██████████,
- b. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Catania in data 29/11/2021 ai nn.53425/40401 a favore di Summer SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), gravante sul seguente immobile in Catania, via Bettola n.26, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 69, part.2909 sub.3, piano 1-2.

### 6 Conformità dei dati catastali

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





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

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

Alla luce di quanto sopra e da quanto osservato dal CTU in sede di sopralluogo emerge che i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali, identificando inequivocabilmente l'immobile oggetto di pignoramento.

**Cronistoria catastale:**

Con variazione catastale del 01/12/2010 per fusione, ampliamento, parziale demolizione e diversa distribuzione degli spazi interni, dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 69, part.2909 sub.1 piano primo, Cat. A/3, vani 4,0 e sub.2 piano secondo, Cat.A/4, vani 1,5, veniva originato l'attuale identificativo catastale censito al Catasto Fabbricati al foglio 69 part.2909 sub.3 Cat.A/2 di vani 6,5

**La planimetria catastale dell'appartamento,** non presenta rispetto ai luoghi difformità sostanziali:

Nella seguente TAV.1, vengono riportati: la planimetria catastale, dell'appartamento;



<p>Planimetria appartamento,</p>	<p>TAV.1</p> <p>❖ Planimetria catastale Appartamento</p>
	<p>❖ Identificazione del bene su mappa catastale</p>





**7 Destinazione Urbanistica**

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

La particella al foglio 69, part.2909, ricade:

- in zona A (centro storico Artistico D.P.R.S. n.749 del 29-04.1968 e art..8 e 10 delle N.di A. del PRG Omogenea A.
- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa.
- rientra nel perimetro del vincolo urbanistico di zona A di PRG.

**8 Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

**QUESITO** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme  
**I** in materia urbanistico- edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Al fine di certificare l'alienabilità dell'appartamento e la sua conformità urbanistica, si è proceduto, a confrontare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali. Dal confronto si è potuta rilevare la sostanziale corrispondenza tra le rappresentazioni grafiche suddette con l'attuale stato dei luoghi. Come sopra riportato, l'attuale distribuzione planimetrica catastale dell'appartamento deriva dalla variazione catastale del 01/12/2010 per fusione, ampliamento, parziale demolizione e diversa distribuzione degli spazi interni, dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 69, part.2909 sub.1 piano primo e sub.2 piano secondo, veniva originato il nuovo identificativo catastale censito al Catasto Fabbricati al foglio 69 part.2909 sub.3 Cat.A/2 di vani 6,5. Poiché, una pratica catastale, passa sempre da





una pratica edilizia che presuppone la propedeutica autorizzazione e ricordando che la sola fusione al catasto non ha valore ai fini urbanistici, al fine di verificare se le variazioni catastali fossero state eseguite a seguito della presentazione della relativa pratica urbanistica, in data 03/11/2023, ha fatto richiesta di accesso agli atti, al Comune di Catania, Ufficio Urbanistica, a tale richiesta sono seguiti due altri appuntamenti video, dai quali è emerso che a nome degli attuali proprietari, non vi sono pratiche edilizie presentata. L'immobile, quindi non risulta Urbanisticamente autorizzato nello stato di fatto in cui è attualmente.

Nell'atto di compravendita del 19/10/2010, parte venditrice dichiara che le opere relative alla realizzazione degli immobili sono state eseguite in assenza di concessione edilizia, e per la stessa è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Catani, in data 25/09/1986 prot.n.54679/15409, pratica n.15632 e pagata per l'intero l'oblazione e gli oneri concessori. Siccome le opere ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale, è stato richiesto il rilascio del parere favorevole alla Soprintendenza ai BB.CC.AA di Catania in data 11/10/2010 prot. n.13979838404-0. Il Comune di Catania non ha ancora rilasciato la concessione edilizia in sanatoria

In data 14/12/2023 il sottoscritto ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica ulteriore richiesta di accesso agli atti al fine di aver copia della domanda di sanatoria presentata dai precedenti proprietari, in data 18/12/2023, l'ufficio Urbanistica del Comune di Catania, ha trasmesso al sottoscritto la documentazione relativa alla pratica di sanatoria.

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata in data 25/09/1986 prot. n.15409 a nome di [REDACTED], allora proprietaria, istanza di condono edilizio ai sensi



della L.R. 47/85 (pratica n.54679) relativa a n.2 unità immobiliari ai piani 1-2 ad uso residenziale, mentre per il piano terra veniva dichiarato che era stato edificato da altro proprietario a seguito di regolare concessione edilizia. La pratica di sanatoria successivamente veniva portata avanti dalle ditte che si sono succedute nella proprietà, che hanno integrato la pratica con ulteriore documentazione richiesta dall'ufficio e pagato interamente gli oneri richiesti dall'amministrazione.

Dall'esame della pratica e della documentazione in essa contenuta e dal confronto con lo stato dei luoghi attuale e passato si è appurato che all'anno 2010:

- La ditta [REDACTED] in data 25/09/1986 prot.54679/15409 pratica n.15632, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n.47/85 e L.R. n.37/85 e successive modifiche ed integrazioni, per la costruzione abusivamente realizzata a Catania Via Bettola n.26 piano primo e secondo, censita al catasto Fabbricati al foglio 69 part.2909, rispettivamente
  - o **Sub.1 cat. A/2** classe 3 piano primo superficie catastale 61,79 mq,
  - o **Sub.2 cat. A/4** classe 6 piano secondo superficie complessiva mq 41,67
- Che l'immobile oggetto di sanatoria ricade altresì in zona vincolata da leggi statali e regionali per la tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesaggistici, ambientali per cui occorre il NULLA OSTA dell'ente di tutela (art.23 comma 10, L.R. 37/85 e art. 17 L.R. 4/03,
- Che l'oblazione risulta congrua ed interamente versata per complessivi € 1.614,79 comprensiva del conguaglio richiesto con nota 56222 del 02/03/2010,



- Che gli oneri concessori risultano congrui ed interamente versati per complessivi 386,56 € comprensivi del conguaglio richiesto con nota del 02/03/2010,

pertanto a norma degli art. 32-33 della legge 47/84 come sostituiti dalla L.R- 37/85, il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato al **NULLA OSTA** dell'ente di tutela, e cioè nella fattispecie:

- Soprintendenza ai BB.CC.AA della provincia di Catania,
- E.N.A.C. Ente Nazionale Aviazione Civile (in alternativa Relazione Asseverata da parte di un Tecnico Abilitato)

Relativamente al rilascio del nulla osta Soprintendenza, si precisa, che su istanza presentata in data 31/07/1996 da precedente proprietario, la Soprintendenza in data 17/12/1996 prot. n.14899, ha rilasciato il nulla osta alla concessione edilizia in sanatoria, subordinato al pagamento di una indennità che l'ente si riserva di applicare, non appena l'amministrazione comunica che l'opera è compatibile con le altre prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo, si riscontrano delle difformità, realizzate in epoca recente (anno 2010) comunque successiva all'edificazione del fabbricato, in assenza di dovute autorizzazioni. Lo stato di fatto dei luoghi, presenta sostanziali difformità rispetto a quanto dichiarato nella domanda di sanatoria ancora in fase di istruttoria. Infatti dopo l'acquisto, gli attuali proprietari hanno:

- Fuso catastalmente i subalterni sub.1 e sub.2 in un unico subalterno sub.3 con variazione della categoria,
- Modificato la distribuzione degli spazi interni,
- apportato al piano secondo, una variazione di volume realizzato.





Tali modifiche, realizzate in epoca successiva alla su citata domanda di sanatoria e in assenza di permesso edificatorio, sono da considerare opere abusive non suscettibili di regolarizzazione in quanto, **in pendenza di un procedimento di condono edilizio, possono essere al più effettuati interventi finalizzati a garantire la conservazione del manufatto, purché gli stessi non modificano le caratteristiche essenziali e la destinazione d'uso dell'immobile.**

Si ribadisce che relativamente alle modifiche urbanistiche, il sottoscritto, non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità.

Si rileva altresì che, poiché la pratica di condono edilizio è in fase di istruttoria, non si può stabilire con certezza l'esito della relativa domanda presentata, tenendo presente le difformità suddette. Sicuramente al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, lo stato dell'immobile deve essere riportato a quello dichiarato nella domanda di sanatoria presentata.

Eventuali costi per regolarizzazioni urbanistiche che dovessero essere necessarie, il sottoscritto ne terrà conto nel giudizio di stima con una eventuale decurtazione percentuale.

**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^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



Per quanto riscontrato in sede di sopralluogo, esaminando la pratica di sanatoria, ed i documenti ad essa allegati, ricorrendo che la duplice condizione, che sia correttamente integrata la domanda di sanatoria con i nulla osta necessari e che siano rimesse in ripristino le originarie condizioni dell'immobile così come dichiarato in seno all'istanza di condono, non sussistono vincoli ostativi al rilascio del titolo concessorio, fatti salvi i provvedimenti che il Comune riterrà necessari adottare. L'immobile è stato realizzato abusivamente, per sanare gli abusi è stata presentata regolare domanda di sanatoria. La domanda di sanatoria non è stata ancora conclusa, tuttavia si ritiene che l'immobile sia sanabile.

Le recenti modifiche apportate all'immobile, considerato che hanno comportato un aumento di volume e di superficie residenziale (ampliamento), non potranno essere regolarizzati in regime ordinario e neppure in deroga agli strumenti vigenti. Il futuro aggiudicatario non potrà dunque, avvalersi né dell'istanza di condono avanzata al prot.54679/15409 pratica n.15632, poiché all'epoca tali abusi non erano stati ancora compiuti, e neppure dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85, in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (ipoteca volontaria del 27/10/2010 in ripetizione di iscrizione in data 25/10/2010 ai nn.56734/12397 credito risulta successiva all'entrata in vigore della Legge n. 326/2003 (comma 25 dell'Art. 32 Legge n. 326/032 che rimanda all'Art. 40). Sarà dunque, necessario provvedere al riassetto distributivo dell'unità immobiliare in linea con quanto prescritto dalla normativa, ovvero procedere al ripristino delle modifiche.

Va ricordato che per ripristinare lo stato dei luoghi a quanto dichiarato nella domanda di sanatoria, non potrà essere presentata alcun permesso edilizio, in quanto l'immobile è in sanatoria e quindi si instaura un percorso





tortuoso, comunque tecnicamente e giuridicamente risolvibile.

**Costi:**

- al fine di proseguire l'esame istruttorio della pratica di sanatoria con la documentazione integrativa richiesta per legge, si stima un costo tecnico di € 3.000,00,
- costi derivanti dal riassetto distributivo dell'appartamento, sub.1 e sub.2, il sottoscritto da un computo metrico effettuato in fogli separati ha determinato le spese da affrontare pari a circa € 12.000,00

### 9 Disponibilità dei beni

**QUESITO** 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 è emerso che attualmente l'immobile pignorato è dato in affitto ad un parente dei debitori, senza regolare contratto di affitto.

### 10 Descrizione immobile

**QUESITO** elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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 storico di Catania, una zona popolare, caratterizzata da edifici multipiano funzionalmente e tipologicamente simili, con una qualità architettonica disomogenea servita da strade urbane relativamente strette, con scarso traffico di attraversamento. Il quartiere, come già detto, è caratterizzato da edilizia semintensiva popolare, dove convivono edifici storici ed edifici relativamente recenti. Il fabbricato in questione più nel dettaglio è situato nella di via Bettola, che si trova a poco distante da via Vittorio Emanuele, storica arteria di Catania dove sono presenti tutti i servizi essenziali.



Il fabbricato nel suo complesso, è formato da tre piani fuori terra adibiti a civile abitazione, la superficie coperta è di circa 76 mq, le strutture portanti, sono realizzate in c.a. con travi e pilastri incastrati in plinti di fondazione, i solai sono in latero-cemento gettati in opera dello spessore di circa 21 cm, la costruzione al piano secondo è realizzata con muri in mattoni forati dello spessore di circa 20 cm, solaio in tavelloni e putrelle annegate nel cordolo di coronamento, copertura ad una falda con struttura in legno e sovrastante manto di laterizi.

**Rifiniture:**

l'edificio è situato ad angolo tra due strade quindi gode di una buona luminosità, l'ingresso alla u.i. è ubicato al civico 26 di via Bettola, si accede attraverso un portoncino in ferro ed inserto in vetro, ad un piccolo ingresso ed al vano scala. Il rivestimento delle facciate è rifinito con intonaco caratterizzato da due diverse colorazioni, la parte relativa al piano terra è danneggiata dal fenomeno dell'umidità di risalita. I balconi sono dotati di ringhiera in ferro con disegno lineare. Gli infissi esterni, sono in alluminio con avvolgibili in plastica. La copertura è parte



a terrazza piana parte con tetto ad una falda inclinata. I prospetti e tutte le facciate si presentano in normale stato di conservazione. L'atrio di ingresso, è rifinito con mattonelle in ceramica, mentre, i pianerottoli di disimpegno ed il rivestimento delle scale sono rifiniti in marmo; le ringhiere in profilato di ferro con corrimano in ferro. Nel complesso il fabbricato, si trova in discrete condizioni di rifinitura.

Inquadramento territoriale	TAV.2
	<p>❖ Vista aerea della zona</p>
	<p>❖ Vista aerea con individuazione del fabbricato</p>

#### Descrizione Appartamento:

L'appartamento occupa il piano secondo e terzo di una casa composta da tre elevazioni fuori terra posizionata ad angolo tra via Bettola e Via Purgatorio. Si accede all'appartamento





da Via Bettola civico 26 dove si trova il portone di accesso, salendo la rampa di scale si arriva direttamente al pianerottolo con l'accesso all'appartamento che è così composto:

- Al piano primo troviamo un ampio salone soggiorno che disimpegna le altre stanze, la cucina, il bagno il ripostiglio e la camera da letto, l'appartamento angolare, è provvisto di un balcone che da su via Bettola e su via Purgatorio. Dal salone si accede alla scala interna che raggiunge il piano secondo
- Piano secondo costituito da due camere da letto di cui una cieca, un corridoio, un bagno ed un terrazzo a livello in parte coperto con una tettoia

L'appartamento ha disposizione planimetrica sufficientemente funzionale in quanto le zone di disimpegno sono ridotte al minimo, è caratterizzato da una discreta aerazione ed illuminazione naturale avendo affacci su due lati contrapposti. Le due stanzette, ubicate al piano secondo, a causa delle dimensioni e della posizione non godono di una buona aereazione ed illuminazione, che comunque viene compensata dal terrazzino a livello, dove è stato realizzato anche un piccolo locale con struttura in alluminio e vetro.

***Finiture interne, pavimenti e rivestimenti:***

L'appartamento, è stato oggetto di ristrutturazione subito dopo l'acquisto quindi internamente si presenta in buone condizioni. le pareti ed i soffitti degli ambienti interni, sono rivestiti con intonaco rifiniti e tinteggiati con pittura particolare con colorazione delle pareti di colore diverso anche nello stesso ambiente, la pavimentazione uguale in tutti gli ambienti, è realizzata con mattonelle in gres di colore beige, zoccoletti in ceramica. Il pavimento del bagno, è realizzato con piastrelle in ceramica di colore marrone chiaro e si estendono anche alle pareti per una altezza di circa 1.00 mt, per poi proseguire fino ad una altezza di circa 2,10 mt con mattonelle della stessa





tipologia ma di colore bianco avorio, il bagno è provvisto di sanitari e vasca da bagno, la cucina ha pareti rivestite con mattonelle effetto pietra per una altezza di circa 1,5 mt. 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, parapetto realizzato parte con muretto e parte con ringhiera lineare in ferro.

La recente ristrutturazione, ha interessato anche gli impianti elettrico ed idrico che si presentano in buone condizioni, non è stato possibile accertare la loro conformità.

Gli ambienti del piano secondo sono pavimentati con la stessa tipologia di mattonelle del piano inferiore, le pareti sono rifinite e tinteggiate con colori pastello di diversa tonalità, il bagno è rifinito con pavimentazione in mattonelle di ceramica color azzurro chiaro che si estende fino alle pareti per una altezza di circa 1.00 mt per poi proseguire con le stesse mattonelle ma di color bianco avorio, il soffitto costituito dalla struttura in legno a vista della copertura, la copertura della parte realizzata in ampliamento, corridoio e bagno sono è stata realizzata con struttura in legno con sovrastante ondulina coibentante. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, quelle che immettono nel terrazzo è in alluminio. Il terrazzo è pavimentato con mattonelle in granaglia di marmo, parapetto realizzato con muretti. Nel terrazzo è stata anche realizzata un locale con struttura interamente in alluminio e vetri.



## 11 Consistenza Commerciale

### 11.1 Criteri di misurazione della consistenza

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

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

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



superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

### 11.2 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 Catania, Via Bettola 26				
Unità	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf. Commerciale [mq]
P1	Soggiorno	23,50	1,00	23,50
	cucina	10,50	1,00	10,50
	letto	19,50	1,00	19,50
	bagno	7,00	1,00	7,00
	lavanderia	3,00	1,00	3,00
	balcone	13,50	0,25	3,38
P2	letto	8,50	1,00	8,50
	letto	10,00	1,00	10,00
	corridoio	10,00	1,00	10,00
	bagno	4,00	1,00	4,00
	vano scala	9,50	1,00	9,50
	terrazza	33,50	0,25	8,38
<b>Totale Superfici</b>		<b>152,50</b>		
			<b>Superficie Commerciale</b>	<b>117,25</b>

### 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;;

### 12 Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico.

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

- ✓ Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.





- ✓ La valutazione 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.

### 13 Criterio e metodologia estimativa

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

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

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari



di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da 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, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili.

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



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

#### **14 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 Giugno 2021;
- 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

#### **15 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare**

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

- ✓ gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento





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

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

## **16 Determinazione Stima immobili**

### **16.1 Procedimento 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:



Comparables per il segmento abitativo						
N	Tipologia	Caratteristiche	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta [€]	Prezzo Unitario [€/mq]
1	appartamento via Bianchi	3 vani e bagno	buono	83	€ 79.000,00	951,81
2	Appartamento in via Bettola	appartamento con terrazzo terzo piano	buono	94	€ 48.000,00	510,64
3	Appartamento via Bianchi	appartamento di 3 vani, due bagni e garage	buono	226	€ 227.000,00	1004,42
4	Appartamento parte alta di via Vittorio Emanuele	indipendente su tre livelli	buono	100	€ 100.000,00	1000,00
5	Appartamento zona Plebiscito	appartamento 4 vani	buono	80	€ 82.000,00	1025,00
<b>Valore Medio</b>						<b>898,37</b>
Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 11%						<b>799,55</b>

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

$$V = 799,55 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

#### Dati Osservatori Economici:

Valori Osservatorio Immobiliare																																																																																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Valori OMI 2022/2</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Comune</td> <td colspan="5">CATANIA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zona OMI</td> <td colspan="5">C8/Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino</td> </tr> <tr> <td>Prezzo (€/mq)</td> <td>Reddito (€/mq x mese)</td> <td colspan="2">Saggio annuo (i=IR/F)</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <th>Tipologia edilizia</th> <th>Stato</th> <th>Min</th> <th>Max</th> <th colspan="3"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>1.100</td> <td>1.400</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>830</td> <td>1.250</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Scadente</td> <td>500</td> <td>750</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>700</td> <td>950</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>950</td> <td>1.300</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>650</td> <td>1.050</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Scadente</td> <td>400</td> <td>650</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>550</td> <td>800</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Scadente</td> <td>400</td> <td>600</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Normale</td> <td>600</td> <td>950</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Ottimo</td> <td>1.000</td> <td>1.500</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>1.100</td> <td>1.400</td> <td colspan="3"></td> </tr> </tbody> </table>							Valori OMI 2022/2							Comune		CATANIA					Zona OMI		C8/Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino					Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=IR/F)					Tipologia edilizia	Stato	Min	Max				Abitazioni civili	Normale	1.100	1.400				Abitazioni di tipo economico	Normale	830	1.250				Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750				Autorimesse	Normale	700	950				Box	Normale	950	1.300				Laboratori	Normale	650	1.050				Laboratori	Scadente	400	650				Magazzini	Normale	550	800				Magazzini	Scadente	400	600				Negozi	Normale	600	950				Negozi	Ottimo	1.000	1.500				Uffici	Normale	1.100	1.400			
Valori OMI 2022/2																																																																																																																													
Comune		CATANIA																																																																																																																											
Zona OMI		C8/Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino																																																																																																																											
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=IR/F)																																																																																																																											
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max																																																																																																																										
Abitazioni civili	Normale	1.100	1.400																																																																																																																										
Abitazioni di tipo economico	Normale	830	1.250																																																																																																																										
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750																																																																																																																										
Autorimesse	Normale	700	950																																																																																																																										
Box	Normale	950	1.300																																																																																																																										
Laboratori	Normale	650	1.050																																																																																																																										
Laboratori	Scadente	400	650																																																																																																																										
Magazzini	Normale	550	800																																																																																																																										
Magazzini	Scadente	400	600																																																																																																																										
Negozi	Normale	600	950																																																																																																																										
Negozi	Ottimo	1.000	1.500																																																																																																																										
Uffici	Normale	1.100	1.400																																																																																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Valori OMI 2022/2</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Comune</td> <td colspan="5">CATANIA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zona OMI</td> <td colspan="5">C8/Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino</td> </tr> <tr> <td>Prezzo (€/mq)</td> <td>Reddito (€/mq x mese)</td> <td colspan="2">Saggio annuo (i=IR/F)</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <th>Tipologia edilizia</th> <th>Stato</th> <th>Min</th> <th>Max</th> <th colspan="3"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>4,0</td> <td>5,0</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>3,0</td> <td>4,4</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Scadente</td> <td>1,8</td> <td>2,6</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>2,8</td> <td>3,9</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>3,9</td> <td>5,3</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>3,5</td> <td>5,6</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Scadente</td> <td>2,2</td> <td>3,4</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>2,6</td> <td>3,8</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Scadente</td> <td>1,9</td> <td>2,8</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Normale</td> <td>3,7</td> <td>5,9</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Ottimo</td> <td>6,3</td> <td>9,5</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>4,4</td> <td>6,0</td> <td colspan="3"></td> </tr> </tbody> </table>							Valori OMI 2022/2							Comune		CATANIA					Zona OMI		C8/Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino					Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=IR/F)					Tipologia edilizia	Stato	Min	Max				Abitazioni civili	Normale	4,0	5,0				Abitazioni di tipo economico	Normale	3,0	4,4				Abitazioni di tipo economico	Scadente	1,8	2,6				Autorimesse	Normale	2,8	3,9				Box	Normale	3,9	5,3				Laboratori	Normale	3,5	5,6				Laboratori	Scadente	2,2	3,4				Magazzini	Normale	2,6	3,8				Magazzini	Scadente	1,9	2,8				Negozi	Normale	3,7	5,9				Negozi	Ottimo	6,3	9,5				Uffici	Normale	4,4	6,0			
Valori OMI 2022/2																																																																																																																													
Comune		CATANIA																																																																																																																											
Zona OMI		C8/Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino																																																																																																																											
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=IR/F)																																																																																																																											
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max																																																																																																																										
Abitazioni civili	Normale	4,0	5,0																																																																																																																										
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,0	4,4																																																																																																																										
Abitazioni di tipo economico	Scadente	1,8	2,6																																																																																																																										
Autorimesse	Normale	2,8	3,9																																																																																																																										
Box	Normale	3,9	5,3																																																																																																																										
Laboratori	Normale	3,5	5,6																																																																																																																										
Laboratori	Scadente	2,2	3,4																																																																																																																										
Magazzini	Normale	2,6	3,8																																																																																																																										
Magazzini	Scadente	1,9	2,8																																																																																																																										
Negozi	Normale	3,7	5,9																																																																																																																										
Negozi	Ottimo	6,3	9,5																																																																																																																										
Uffici	Normale	4,4	6,0																																																																																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Valori OMI 2022/2</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Comune</td> <td colspan="5">CATANIA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zona OMI</td> <td colspan="5">C8/Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino</td> </tr> <tr> <td>Prezzo (€/mq)</td> <td>Reddito (€/mq x mese)</td> <td colspan="2">Saggio annuo (i=IR/F)</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <th>Tipologia edilizia</th> <th>Stato</th> <th>Min</th> <th>Max</th> <th colspan="3"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>4,36%</td> <td>4,29%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>4,34%</td> <td>4,22%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Scadente</td> <td>4,32%</td> <td>4,16%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Autorimesse</td> <td>Normale</td> <td>4,80%</td> <td>4,93%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Box</td> <td>Normale</td> <td>4,93%</td> <td>4,89%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>6,46%</td> <td>6,40%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Scadente</td> <td>6,60%</td> <td>6,28%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Normale</td> <td>5,67%</td> <td>5,70%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Magazzini</td> <td>Scadente</td> <td>5,70%</td> <td>5,60%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Normale</td> <td>7,40%</td> <td>7,45%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Negozi</td> <td>Ottimo</td> <td>7,56%</td> <td>7,60%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>Normale</td> <td>4,80%</td> <td>5,14%</td> <td colspan="3"></td> </tr> </tbody> </table>							Valori OMI 2022/2							Comune		CATANIA					Zona OMI		C8/Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino					Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=IR/F)					Tipologia edilizia	Stato	Min	Max				Abitazioni civili	Normale	4,36%	4,29%				Abitazioni di tipo economico	Normale	4,34%	4,22%				Abitazioni di tipo economico	Scadente	4,32%	4,16%				Autorimesse	Normale	4,80%	4,93%				Box	Normale	4,93%	4,89%				Laboratori	Normale	6,46%	6,40%				Laboratori	Scadente	6,60%	6,28%				Magazzini	Normale	5,67%	5,70%				Magazzini	Scadente	5,70%	5,60%				Negozi	Normale	7,40%	7,45%				Negozi	Ottimo	7,56%	7,60%				Uffici	Normale	4,80%	5,14%			
Valori OMI 2022/2																																																																																																																													
Comune		CATANIA																																																																																																																											
Zona OMI		C8/Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino																																																																																																																											
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=IR/F)																																																																																																																											
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max																																																																																																																										
Abitazioni civili	Normale	4,36%	4,29%																																																																																																																										
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,34%	4,22%																																																																																																																										
Abitazioni di tipo economico	Scadente	4,32%	4,16%																																																																																																																										
Autorimesse	Normale	4,80%	4,93%																																																																																																																										
Box	Normale	4,93%	4,89%																																																																																																																										
Laboratori	Normale	6,46%	6,40%																																																																																																																										
Laboratori	Scadente	6,60%	6,28%																																																																																																																										
Magazzini	Normale	5,67%	5,70%																																																																																																																										
Magazzini	Scadente	5,70%	5,60%																																																																																																																										
Negozi	Normale	7,40%	7,45%																																																																																																																										
Negozi	Ottimo	7,56%	7,60%																																																																																																																										
Uffici	Normale	4,80%	5,14%																																																																																																																										

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: € 1.100,00; valore massimo: € 1.400,00;





Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata quotazioni di zona aggiornate a settembre 2023 variabili tra valori minimi €/mq 956,00, massimo €/mq 1.152,00; 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

$$V = da 900,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} a 800,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima

Valore Medio di Stima		Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	799,55
2	Valore OMI Max	1400,00
3	Valore OMI min	1100,00
4	Valore Borsino Immob. Max	1152,00
5	Valore Borsino Immob. min	956,00
6	Agenzie valore Max	900,00
7	Agenzie valore min	800,00
<b>Valore medio unitario</b>		<b>1015,36</b>

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

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

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

$$V_{\text{m}} = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$$

$$K_{\text{glob}} = \text{prodotto dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile}$$

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. Contrariamente, qualsiasi coefficiente 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.

Le caratteristiche prese in considerazione sono:

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

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

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

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





L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, hanno portato alla determinazione di un coefficiente  $K_{glob}=0,95$ , per cui si ha:

Valore di Stima per Comparazione		
Vu	Valore medio unitario [€/mq] (valore di mercato)	1015,36
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,95
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	964,60
Sc	Superficie Commerciale(abitazione + deposito)	117,25
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 113.098,94
	<b>Valore di Stima</b>	<b>€ 113.098,94</b>

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

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

**$V = € 113.098,94$  valore appartamento per comparazione**

## 16.2 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; 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 5,00, si stima il valore del reddito annuale lordo (R<sub>la</sub>), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto, il R<sub>n</sub> calcolato come differenza tra il reddito lordo e le spese:

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 partire da un saggio pari al 5,0%, 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 Coefficienti				
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	Motivazione
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE</b>				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0,22	0,00	0,20	posizione e collegamenti buoni
Attrezzature collettive	± 0,28	0,20	0,00	Scarsa presenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0,18	0,00	0,15	buona
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0,80	0,00	0,50	scarsa inquinamento
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0,60	0,30	0,00	Scarsa Possibilità di parcheggio
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>				
Panoramicità	± 0,36	0,30	0,00	scarsa panoramicità
Prospicienza e luminosità	± 0,20	0,00	0,15	buona luminosità e prospicienza
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08	0,08	0,00	piano primo/secondo
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0,06	0,00	0,05	Buon rapporto
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16	0,00	0,10	recentemente ristrutturato
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0,12	0,10	0,10	recentemente ristrutturati
Età dell'edificio	± 0,10	0,10	0,00	Età maggiore a 10 anni
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0,06	0,00	0,04	buona possibilità prestiti
Adattamenti e trasformazioni	± 0,04	0,00	0,04	buona possibilità trasformazione
<b>Totale</b>		<b>1,08</b>	<b>-1,33</b>	<b>-0,25</b>

Partendo quindi da un saggio pari al 4,20% con aggiunte detrazione complessiva di -0,25%, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica sarà pari al 3,95%, per cui si ha:





Reddito Annuale lordo			
Reddito lordo mensile = Rlm	5,0	117,3	€ 586,25
Reddito lordo Annuale = Rla	12	€ 586,25	€ 7.035,00
Spese			
manutenzione (2-6%)	2%	Non necessita di continue	
servizi(2-5%)	2%	Immobile privato	
Inesigibilità(1-3%)	2%	Immobile supponibile sfitto per brevi periodi	
Assicurazioni(0,5%)	0,50%	quota media	
Ammortamento(1-2,5%)	3%	nella media	
Amministrazione(1-3%)	3%	Immobile privato	
Imposte(12%)	12%	quota media	
<b>Totale</b>	<b>24,50%</b>		
Reddito Annuale netto			
Reddito netto annuale $Rn=Rla-(Rla*\%spese)$			€ 5.311,43

Reddito Annuale	
Sc= Superficie commerciale	117,25
Vl= Valore locatorio	5,00
Rlm= Reddito lordo mensile=Vlxl2	586,25 €
Rla=Reddito lordo Annuale = Rlm x 12	7.035,00 €
Sp=spese	24,50%
Rn=Reddito netto annuo=Rla-Sp	5.311,43 €

Valore di stima per Capitalizzazione	
Saggio di capitalizzazione	4,20
aggiunta /detrazione	-0,25
Saggio finale r	0,0395
$V2=Rn/r=$ Valore Stima per capitaliz.	€ 134.466,46
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 134.466,46</b>

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

**$V = € 134.466,46$  valore di stima appartamento per capitalizzazione**

### 17 Determinazione Prezzo base d'asta

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Al valore medio ottenuto saranno apportati gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta:

1. riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per "...oneri di regolarizzazione urbanistica, qualora necessari, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo".



## 2. Spese condominiali non pagate.

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

- 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia, l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente;
- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
- 6) eventuali spese condominiali non pagate, relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento.

tutto quanto premesso, si ha:

Tabella delle Detrazioni	
Descrizione	Importo
Regolarizzazione urbanistica: Stima costi tecnici per completamento domanda di sanatoria	€ 3.000,00
Regolarizzazione urbanistica: Stima Costi per il riassetto distributivo dell'appartamento, sub.1 e sub.2, per riportare lo stato dell'immobile a quello dichiarato nella domanda di sanatoria presentata.	€ 12.000,00
<b>Totale Detrazioni</b>	<b>€ 15.000,00</b>





Quadro Riassuntivo Stima	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 113.098,94
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 134.466,46
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{\text{comparazione}} + V2_{\text{capitalizzazione}}) / 2$	€ 123.782,70
Vs = valore spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 15.000,00
Vr = Valore reale = $V3 - Vs$	€ 108.782,70
Vba = Valore base d'asta = $Vr - 15\%$	€ 92.465,29
<b>Valore stimato immobile</b>	<b>€ 92.000,00</b>

$V = € 92.000,00$  valore base d'asta dell'immobile pignorato

## 18 Considerazioni e piano di vendita

**QUESITO 14** 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 dell'immobile, 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, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito a Catania via Bettola n.26, ubicato al piano primo e secondo, collegati tramite scala interna e costituito da:

- **Piano primo:** composto da un soggiorno, una cucina, una stanza da letto, un bagno, un ripostiglio ed ampio balcone angolare,
- **Piano secondo:** composto da due stanzette di cui una non finestrata, un bagno, un corridoio ed un terrazzo a livello al piano secondo,

### **Identificativo catastale:**

**appartamento:** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 69, part. 2909, sub.3, categ. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 126 mq,

### **Regolarità Edilizia:**

- La costruzione del piano primo e del piano secondo, è stata realizzata in assenza di titolo edilizio. Per



regolarizzare l'abuso edilizio in data 25/09/1986, è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n.47/85 e L.R. n.37/85, prot.54679/15409 pratica n.15632, per la costruzione abusivamente realizzata a Catania Via Bettola n.26 piano primo e secondo, censita al catasto Fabbricati al foglio 69 part.2909, rispettivamente

- o **Sub.1 cat. A/2** classe 3 piano primo superficie catastale 61,79 mq,
- o **Sub.2 cat. A/4** classe 6 piano secondo superficie complessiva mq 41,67

La pratica di sanatoria è definibile, ed il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per il bene nel suo complesso, è subordinato:

- Al rilascio del nulla osta Soprintendenza ai BB.CC.AA della provincia di Catania,
- Rilascio del nulla osta E.N.A.C. Ente Nazionale Aviazione Civile (in alternativa Relazione Asseverata da parte di un Tecnico Abilitato)
- al ripristino dello stato dell'immobile a quello dichiarato nella domanda di sanatoria presentata.

**Stato di conservazione:**

L'appartamento è stato ristrutturato completamente nel 2010, lo stato di conservazione è buono

**Confini:**

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

- A nord con unità abitativa (particella 2910);
- Ad est con unità abitativa (particella 9412);
- A sud con area su via Bettola;
- Ad ovest con area su via Purgatorio;

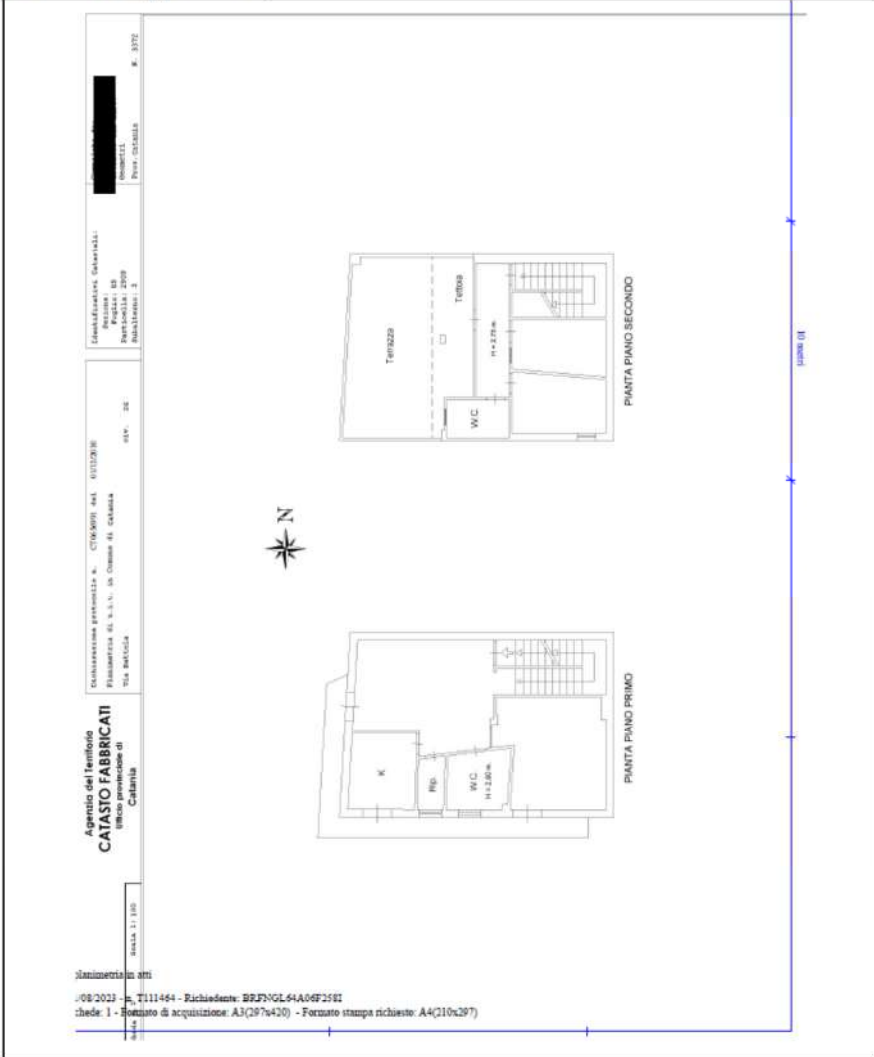
**Stato di occupazione:**

l'appartamento è occupato da familiari dei debitori.

**Planimetria:**



la TAV.4 riporta la planimetria catastale,

Planimetria appartamento,	TAV.4
 <p> <b>Planimetria catastale</b>  <b>Appartamento</b> </p>	<p> <b>❖ Planimetria catastale</b>  <b>Appartamento</b> </p>

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

$V = € 92.000,00$  *valore base d'asta dell'immobile pignorato*

### 19 Rilievo Fotografico

**QUESITO** alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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





**20 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.

**21 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente

Vedasi paragrafo precedente.

**Conclusioni**

La perizia è stata eseguita 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 Basa D'asta				
Appartamento in Catania Via Bettola 26				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNICO	Appartamento	Catasto Fabbricati Foglio 69, part.2909 sub.3 cat.A/2	Intera piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo e secondo di un fabbricato sito in Catania via Bettola n.26	€ 92.465,29
<b>Totale Valore Lotto</b>				<b>€ 92.000,00</b>

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

Catania, 27 Dicembre 2023

Firmata digitalmente da  
Ing. Angelo Brafa

### 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. Richiesta accesso agli atti e documentazione ricevuta
6. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti

