

TRIBUNALE CIVILE
DI CATANIA
SESTA SEZIONE
Proc. ESECUTIVA
N. 407/2023

PERIZIA ESTIMATIVA

Esperto nominato:

Dott.sa Cons. Geom. Dora Coniglione

Tipo di procedimento:

Esecuzione Immobiliare

Numero:

407/2023

Giudice dell'esecuzione :

Dott. Francesco Lentano

Promossa da:

PRISMA SPV s.r.l.

Contro:



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**SESTA SEZIONE****PERIZIA ESTIMATIVA****Tipo di procedimento:**

Esecuzione Immobiliare

Numero:407/2023**Giudice dell'esecuzione :**

Dott. Francesco Lentano

Promossa da:

PRISMA SPV s.r.l.

Contro:**Premessa**

Con ordinanza del 13 Ottobre 2023, il Giudice, dott.re Francesco Lentano nominava, la sottoscritta Dott. Cons. Geom. Coniglione Dora, con studio in Via Umberto, 294 - 95100 - Catania (CT), Esperto stimatore per il procedimento in epigrafe.

Ricevuta la notifica, la stessa presterà giuramento in data 23/10/2023.

In seguito ad un accurato studio della documentazione agli atti, in data 6 Novembre 2023, il perito comunicava alle parti a mezzo di pec e raccomandata A/R. la data d'inizio delle operazioni peritali.

In data 5 Gennaio 2024 la sottoscritta si è recata sui luoghi per svolgere il sopralluogo di rito: erano presenti entrambi gli esecutati.

In quest'occasione è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, dalle cui risultanze è stato possibile individuare i dati utili alla stesura della presente relazione.



Indice

▪ Svolgimento dei quesiti:

1	. Identificazione dei beni pignorati	
1.1	Localizzazione.....	pag. 3
1.2	Dati catastali	pag. 4
1.3	Titolarità	pag. 5
1.4	Formalità pregiudizievoli	pag. 6
2	. Descrizione dell'immobile	pag. 7
3	. Indagini Peritali	
3.1	Regolarità edilizia e Conformità urbanistica	pag. 10
3.2	Vincoli e oneri	pag. 12
3.3	Disponibilità dell'immobile	pag. 12
4	. Valutazione	pag. 12
5	. Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.....	pag. 18
6.	Prescrizioni per la vendita	pag. 19
7.	Conclusioni	pag. 19

ALLEGATI

A.	Documentazione fotografica;
B.	Planimetria catastale ;
C.	Visura catastale;
D.	Ispezione ipotecaria del 24.06.2024;
E.	Copia del progetto originario Pratica n.353 del 15 Aprile 1963;
F.	Copia Autorizzazione all'abitabilità del 19 ottobre 1966;
G.	Copia atto di vendita del 23 Giugno 2006; Rep. n. 28866/Racc. n.10455.

APPENDICI

A.	Ordinanza di nomina e Verbale di giuramento;
B.	Verbale di sopralluogo;
C.	Deposito Richieste di rinvio;
D.	Ricevuta spedizione raccomandate A/R CONVOCAZIONE esecutato;



1. Identificazione del bene pignorato

1.1 Localizzazione:

L'immobile pignorato è sito a Catania in Via Carlo Pisacane n.62.



Ci troviamo nel quartiere Nesima: quartiere della zona sudoccidentale della città di Catania facente parte della I Circoscrizione. Confina a nord-ovest con il quartiere Curia, a nord con Chiusa del Tindaro, ad est con San Cosimo alle Chianche, a sud-est con Fortino Vecchio, a sud-ovest con Monte Pidocchio e ad ovest con Gioeni.

La tipologia edilizia prevalente è quella popolare economica. Nei primi anni '50, viene progettato di destinare un'ampia area del quartiere a trasferirvi gli abitanti, previsti nel numero di 14 mila, del vecchio San Berillo "risanato" ad opera dell'ISTICA e dell'Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo. L'intervento, realizzato su un'area di oltre 64 ettari, fu infine dimensionato per 10.000 abitanti, tanti quanti, all'incirca, ve ne abitano oggi; mentre, nel complesso, l'area - se si



considerano tutte le urbanizzazioni pubbliche e private successive - è abitata da oltre 45 mila abitanti.

E' questa un'edilizia caratterizzata dalla povertà dei materiali, dall'uso del cemento, dalla realizzazione di maggiori volumi. Sul reticolo delle strette vie laterali, si sono demolite le case modeste preesistenti per costruire palazzi a più piani, sfruttando al massimo gli altissimi indici di fabbricabilità consentiti dal regolamento edilizio. E tutto questo avveniva senza previsione di spazi per piazze, parcheggi, servizi pubblici.

1.2 Dati catastali:

L'immobile in questione confina a Nord, Est ed Ovest con cortile condominiale a Sud con immobile altra ditta, appartenente alla stesso complesso edilizio.

Attualmente risulta censito al N.C.E.U. al foglio n.27 del Comune di Catania part. 1312 sub. 7, cat.A3, cl. 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 131 mq, rendita catastale € 542,28.(vedi Allegati C). Detta unità catastale deriva dalla Variazione del 29/07/2016 Pratica n. CT0192736 in atti dal 29/07/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 73312.1/2016).

Si segnala che l'indirizzo indicato nella Visura dell'immobile non è quello corretto. L'accesso all'immobile avviene attraverso l'ingresso carrabile sito in largo Calabria n.20 .

L'attuale planimetria catastale risulta in atti dal 14.05.1966 con prot. n. 6280 (vedi All. B).

Alla data del sopralluogo, previo accertamento della corrispondenza fra i dati riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, è stato possibile verificare che i suddetti requisiti risultavano conformi allo stato dei luoghi eccetto alcune modeste modifiche nella distribuzione interna degli spazi rappresentate da: l'abbattimento di due pareti divisorie interne non portanti, la realizzazione di due nuovi tramezzi e la chiusura del balconcino della cucina con veranda.





1.3 Titolarità e provenienza :

L'immobile oggetto della presente relazione sito a Catania in Via Carlo Pisacane n.62 piano secondo **risulta di piena proprietà: dell'esecutato n.1 per la quota di ½ in regime di separazione legale dei beni, e dell'esecutato n. 2 per la quota di ½ in separazione legale dei beni.**

Agli esecutati l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con:

- **Atto di compravendita Rep. n.28866/10455 del 23/06/2006 a rogito del Notaio Geraci Giuseppa di Catania** trascritto in data 24/06/2006 ai nn. 25425 di formalità da potere del sig.re [REDACTED] nata a Catania il 17.12.1952 e della sig.ra [REDACTED] nata a Catania il 20.09.1946 , entrambi titolari della quota di ½ di piena proprietà(vedi All. G).

A quest'ultimi, l'immobile era pervenuto in forza di:



• **Denuncia (nei passaggi di causa morte)** del 02.03.1989 di [REDACTED],
che era nata a Catania il 05.02.1923 , pubblico ufficiale Tenerelli Maria sede Catania
repertorio n.13859 – Ur sede Catania. Registrazione n.2571 del 10.07.1989.
lasciando la piena ed esclusiva proprietà alle eredi [REDACTED] nata
a Catania il 17.12.1952 e [REDACTED] nata a Catania il 20.09.1946 .

**N.B. :Non risultano trascritti né la relativa Dichiarazione di Successione ne atti
di accettazione di eredità.**

Alla sig.ra [REDACTED] immobile è pervenuto per:

• **Scrittura privata del 17.10.1984 repertorio n.15348 – Ur sede Catania**
registrazione n.2620 registrato in data 31.10.1984 da podere di Istituto per l'edilizia
popolare di San Berillo C.F. 00551280878, trascritto in data 13.11.1984 al num.
35384 di formalità.

1.4 Formalità pregiudizievoli:

Dall'analisi dell'elenco delle formalità relativo alla ispezione ipotecaria effettuata in data
24.06.2024, è stato possibile verificare la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio (vedi
Allegato D) ed è emerso che sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE: ATTO DI COMPRAVENDITA** del 24.06.2006- Registro Particolare
25425 Registro Generale 42958; Pubblico ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio
28866/10455 del 23/06/2006.
- **IPOTECA VOLONTARIA** n.12439 del 24.06.2006 – a favore di : Banca per la Casa s.p.a.
con sede in Milano per € 260.000,00 di cui € 130.000,00 per capitale derivante da
concessione a garanzia di mutuo ; durata 20 anni , come da Atto Notarile a rogito di
Geraci Giuseppa , Notaio in Catania in data 23.06.2006 rep. 28867/10456



- **IPOTECA LEGALE n.5969 del 10.03.2010 a favore di: SERIT SICILIASPA con sede a Catania** - per Euro 44.956,44 di cui Euro 22.478,22 per capitale , Pubblico Ufficiale : SERIT Sicilia Spa sede di Catania in data 12.02.2010 rep. 190755/2009 ;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 27417 DEL 21.07.2023** a favore di PRISMA SPV S.RL. con sede in Roma. UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 5715/2023 del 26/06/2023.

2. Descrizione dell'immobile:

L'immobile in questione si trova a Catania in Via Carlo Pisacane n.62 (ingresso carrabile da Largo Calabria n.20) al secondo piano di una palazzina appartenente ad un ampio complesso residenziale edificato dall'Istituto per edilizia popolare di San Berillo secondo 25°, 26° e 27° programma edilizio di nuove costruzioni in Via Palermo, Carlo Pisacane, Curtatone e Montanara.

Il complesso è costituito da 15 fabbricati per un totale complessivo di 400 alloggi e 60 locali commerciali. I lotti sono situati fra tre strade (Via Palermo, Via Pisacane e Via Curtatone) rispettivamente con orientamento a Nord e a Sud . Ad Est si erge il 16° programma edilizio di proprietà dello stesso Istituto per edilizia popolare.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e le tamponature interne sono state realizzate con muratura a "cassetta". La zoccolatura è costituita da pietra artificiale e il rivestimento esterno da intonaco civile colorato.

L'edificio C, a quale appartiene l'immobile in questione, è costituito da sette piani fuori terra ed è composto da cinque laboratori (oggi destinati a depositi o garage), dodici appartamenti formati ciascuno da sette vani e due appartamenti al terzo piano ciascuno di quattro vani e cinque accessori.



L'Immobile in oggetto si trova al secondo piano dell'edificio; ad esso si accede attraverso un ampio viale condominiale carrabile. L'ingresso alla palazzina (corrispondente alla scala C indicata in visura catastale) è situato al di sotto di una area porticata (vedi alleg. A foto da n.1 a n.4).

All'interno l'appartamento è costituito da sette vani di cui: un salone, una cucina, due camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola , un wc, un ripostiglio e un locale lavanderia.

L'immobile presenta tre esposizioni sull'area condominiale esterna: a Nord, ad Ovest e ad Est.

Nell'appartamento sono state apportate alcune modifiche alla distribuzione degli spazi interni . I lavori eseguiti qualche anno fa dagli esecutati, senza regolare comunicazione al Comune di Catania, riguardano alcune modeste opere interne fra cui l'abbattimento di due pareti divisorie interne non portanti, la realizzazione di due nuovi tramezzi e la chiusura del balconcino della cucina con veranda.

Dall'ingresso si accede direttamente ad un ampio vano adibito a soggiorno/salone. Il locale è costituito da una superficie di circa mq 25; in origine era separato dall'ingresso da un tramezzo divisorio, come si evince dalla planimetria catastale in atti (vedi alleg.A foto da n.5 a n.8 e alleg.B).

Superato l'ingresso sul lato sinistro si trova la zona cucina costituita da un angolo cottura in muratura dotato di fuochi, doppio lavello e frigorifero. Nello stesso spazio si trovano anche un tavolo per il pranzo e un piccolo divanetto. L'unico affaccio del vano è costituito da un ballatoio coperto nel quale è stata ricavata una veranda con infisso scorrevole (vedi all. A foto da n.9 a n.12). Da qui si accede ad un piccolo locale lavanderia di circa 5 mq come da progetto approvato (vedi all. A foto da n.27 a n.29 e all. E) .

Proseguendo lungo l'asse distributivo dell'immobile si trovano sulla sinistra: un piccolo disimpegno, un bagno e una camera da letto. Il disimpegno di recente realizzazione dà accesso al bagno. Quest'ultimo ha una superficie di mq 4,50, è finestrato ed è dotato di un lavabo, un wc ,



un bidet e una doccia. Il rivestimento è realizzato in mattonelle di gres porcellanato fino ad un'altezza di circa 2,00 ml, la restante parte della parete è tinteggiata. Sul soffitto in prossimità della finestra appaiono evidenti segni di degrado della superficie intonacata dovuti con ogni probabilità ad infiltrazioni d'acqua pregressa provenienti dall'immobile soprastante (vedi all. A foto da n.13 a n.15 e foto n.30). Il vano adiacente è una camera da letto matrimoniale con una superficie interna di 15 mq; dispone di un affaccio a Nord sul cortile esterno. Attraverso una porta finestra singola si accede ad un balcone anche esso esposto sul cortile esterno all'edificio. Il vano si presenta così arredato: un letto matrimoniale, un armadio e una cassetiera. Sulla parete esterna ad Ovest si nota la presenza di un ampio rigonfiamento al di sotto della superficie intonacata insieme a macchie d'umido dovuta con ogni probabilità al fenomeno d'umidità di risalita (vedi all. A foto da n.16 e 17 e foto n. 31 e 32). Il vano successivo ha una superficie di mq.9 circa e dispone di un affaccio con balcone. La stanza è adibita a camera da letto singola ed è così arredata: un letto a castello, una parete attrezzata con armadi e cassettiere, e un altro armadio a doppia anta (vedi all. A foto da n.21 a n.24). Di seguito si trovano altri due vani. Il primo è adibito a camera da letto e dispone di due affacci: una finestrella sulla parete a Nord e una porta finestra che dà accesso al balcone adiacente. La stanza ha una grandezza di 12 mq ed è fornita di un letto matrimoniale, un armadio e delle poltroncine (vedi all. A foto da n.18 a n.20). Infine l'ultimo vano che misura circa 15 mq, dispone di una finestra esposta a Nord con vista sul cortile condominiale. Attualmente la stanza ha la funzione di ripostiglio e deposito di mobili in disuso (vedi all. A foto da n.25 e n.26).

A livello impiantistico l'immobile si presenta privo di impianto di riscaldamento. La climatizzazione interna è garantita dalle pompe di calore installate nei vani principali. Si registra inoltre la presenza di uno scaldacqua elettrico nel bagno.



In conclusione, si ritiene che l'immobile allo stato attuale al suo interno si presenti in buone condizioni; nonostante ciò, il fabbricato a cui appartiene necessiterebbe di alcune opere di manutenzione straordinaria urgenti, finalizzate a:

- risanamento degli intonaci esterni delle facciate principali,
- ripristino dei danni alle coperture piane e a falda;
- riparazione dei danni ai soffitti e alle murature causate dalle infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalle facciate esterne e dall'immobile soprastante;

3 Indagini peritali

3.1 Regolarità edilizia e Conformità urbanistica:

L'oggetto della presente relazione è un appartamento destinato a civile abitazione di tipo economico sito a Catania, al secondo piano di un edificio in Via Carlo Pisacane n. 62 (ingresso carrabile da Largo Calabria n.20). Il fabbricato identificato come edificio C fa parte di un ampio complesso residenziale edificato dall'Istituto per edilizia popolare di San Berillo secondo 25°, 26° e 27° programma edilizio di nuove costruzioni in Via Palermo, Carlo Pisacane, Curtatone e Montanara.

Il progetto che ha ottenuto licenza edilizia in data 21 Luglio 1964 con provvedimento n.1528, riguarda un complesso edilizio formato da 400 alloggi popolari e 60 locali commerciali da eseguirsi nel quadro del risanamento del Vecchio quartiere di San Berillo con lo scopo di completare il fabbisogno di abitazioni e locali commerciali e artigiani da destinare alle famiglie che devono lasciare il vecchio rione.

Secondo il piano regolatore vigente "Piano Piccinato" il complesso edilizio in questione ricade in **zona F**.

Le zone classificate con la lettera F nel P.R.G. sono riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno. a carattere economico e popolare. Esse si compongono di comprensori nel cui ambito le destinazioni specifiche (servizi, verde, strade, aree edificabili, etc.) sono definite



secondo i limiti e rapporti minimi inderogabili, fissati con i DD.MM. 1 e 2 Aprile 1968, sulla base delle densità comprensoriali come appresso specificate: - Zona in località Nuovalucello a Nord del Viale Marco Polo: abitanti/ettaro 140; - Zona posta a nord del Viale Ulisse compresa tra la linea ferroviaria ad est e lo svincolo dell'asse attrezzato ad ovest: abitanti/ettaro 140; - Zona S. Giovanni Galermo: abitanti/ettaro 180; - Zona Trappeto Nord: abitanti/ettaro 180; - Zona Trappeto Sud: abitanti/ettaro 200; - Zona di Librino: abitanti/ettaro 200; - Zona di Canalicchio: abitanti/ettaro 200; - Zona di Via Palermo ed altre: abitanti/ettaro 200. La realizzazione dei piani redatti dal Comune o di quelli proposti da Enti o da privati, può essere consentita dal Comune rispettivamente mediante concessione o convenzione, nelle quali oltre agli obblighi previsti dall'art. 3 e dall'ultimo comma dello art.5 dovrà essere prevista la tipologia edilizia relativa a ciascun isolato, in base a caratteristiche rispondenti a una impostazione organica e unitaria per ciascun comparto, in conformità agli indirizzi dettati dallo studio generale redatto dal Comune.

Dalle indagini effettuate presso l'archivio storico dell'Ufficio tecnico di Catania è stato possibile reperire la documentazione relativa al progetto presentato in data 6 Maggio 1963, composto da circa 30 tavole nelle quali oltre agli elaborati grafici dei 15 fabbricati costituenti il complesso edilizio sono riportati anche i dati tecnici e la descrizione delle opere:

Superficie coperta : mc. 7.260,05;
 Superficie totale : mc. 28.831,87;
 Volume : mc 130.260,41;
 Densità : mc 4,51mc/mq;
 Altezza media degli edifici : ml 25,00;
 Altezza interna abitazioni : ml 3,00;
 Elevazioni fuori terra : 7 .

Per il presente complesso edilizio è stata presentata regolare richiesta di certificato di abitabilità ai sensi dell' art.221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 Luglio 1934 n.1265.



Pertanto, in data 19 Ottobre 1966, visto il parere sanitario favorevole, vista la ricevuta di pagamento della tassa di concessione governativa, il sindaco autorizzava l'abitabilità ai fini igienici e legali per il suddetto fabbricato (vedi Allegato F).

In conclusione, analizzati gli atti si può ritenere che vi sia corrispondenza fra lo stato dei luoghi e il progetto depositato al comune, eccetto le piccole trasformazioni interne che sono state realizzate recentemente dagli esecutati senza aver presentato regolare comunicazione inizio lavori all'Ufficio comunale preposto. Le suddette trasformazioni, come precedentemente illustrato, riguardano alcune opere interne fra cui l'abbattimento di due pareti divisorie non portanti, la realizzazione di due nuovi tramezzi e la chiusura del balconcino della cucina con veranda. Queste opere rientrano fra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, che nel caso di mancata comunicazione d'inizio lavori (CILA), possono essere sanate con il pagamento di sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 come previsto dall' art.3 comma 5 L.R. n°16/2016.

3.2 Vincoli e oneri condominiali:

In fase di sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato alla sottoscritta di essere morosi nei confronti nell'amministrazione condominiale per un debito che ammonta a circa € 2.000,00.

3.3 Disponibilità dell'immobile

Da quanto accertato in sede di sopralluogo l'immobile è abitato dagli esecutati.

4. Valutazione:

Considerato che lo scopo della stima è di determinare il più provabile valore di mercato del bene in esame, (cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra quelli possibili di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato) al fine di superare le incongruenze che potrebbero



sorgere nella valutazione del presunto valore si è ritenuto opportuno procedere alla stima facendo la media dei valori ricavati applicando i due diversi metodi dell'estimo classico: a) stima per via sintetica b) stima per via analitica .

A) APPLICAZIONE STIMA SINTETICA (metodo parametrico).

Questo metodo si risolve con il confronto immediato del bene con altri simili, congruamente rapportati mediante coefficienti correttivi che tengono conto della diversa ubicazione, del tipo di costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, del diverso stato di conservazione e manutenzione e in generale di tutte quelle caratteristiche che possono influenzare il prezzo di mercato.

A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti studi ed Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche della generica conoscenza del mercato in zona e delle condizioni generali, sopra riportate, in cui si trova l'immobile.

Quale parametro di riferimento principale della nostra stima si considerano i metri quadrati relativi alla superficie commerciale pari a 131 mq così calcolati.

Superfici	Mq effettivi	Mq ragguagliati *
A) Principali coperte	120	120 (100%)
Sup. utile netta fuori terra		
Muri perimetrali esterni (calcolati fino allo spessore max di 50 cm)	8	8 (100%)
B) Superfici scoperte		
Sup. balconi e terrazze scoperte	12	3 (25%)
SUP.COMMERCIALE (C)		131



Da ricerche effettuate sugli studi di settore e i borsini immobiliari locali risulta che: il valore medio di mercato per un'abitazione di tipo economiche con stato conservativo mediocre situato nella stessa zona urbana va da un minimo di 1.000,00 € ad un massimo di 1.500,00 €/mq.

Per convenzione prenderemo di riferimento un valore risultante dalla media fra il minimo e il massimo pari a € 1.250,00.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che permettono di correggere le quotazioni medie dei borsini immobiliari per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Nello specifico verranno presi in considerazione i coefficienti indicati nel "Manuale dei coefficienti di differenziazione: Guida per l'individuazione, il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione" di F. Paglia e P. Carvelli, pubblicato da EPC editore.

Caratteristiche	Modalita'	Coeff. Differenziazione
Tipologia	Abitazione di tipo economico (A/3)	1,05
Vetustà	più di 40 anni	0,85
Livello di piano	secondo	1,00
Manutenzione	buona	1,05
Servizio igienico	uno	1,00
Ubicazione	Periferica	0,95
Coeff. Globale unico (K)		0,89

Pertanto, secondo la seguente formula del procedimento sintetico-comparativo:

$$V = C \cdot V_m \cdot K$$

dove **V** è il probabile valore di mercato del bene;

C è la Superficie commerciale del bene espressa in metri quadrati;

V_m è il valore medio di mercato;

K è il coefficiente Globale unico.

Valore di mercato €/mq	Coeff. Globale unico	Valore Unitario €/mq
------------------------	----------------------	----------------------



1.250,00	0,89	€ 1.112,50
Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A)
1.112,50	131,00	€ 145 737,5
Stima sintetica (valore arrotondato)		€ 146.000,00

B) APPLICAZIONE STIMA ANALITICA (capitalizzazione del reddito).

Attraverso questo metodo si determinerà il valore del bene sulla base del canone annuo e decurtato dalle spese.

E' un procedimento indiretto che si esplica attraverso la capitalizzazione dei redditi.

Per capitalizzazione dei redditi si intende l'operazione matematico -finanziaria che determina l'ammontare del capitale o reddito ordinario futuro dell'immobile dividendo il reddito netto che il capitale produce per un saggio che definiremo saggio di capitalizzazione in base alla seguente formula: **$V_m = R_n / r$**

dove **V_m** è il probabile valore di mercato del bene;

R_n reddito netto annuo;

r saggio di capitalizzazione .

Per saggio di capitalizzazione si intende il tasso annuale di rendimento dell'investimento immobiliare; nell'ambito estimativo permette di determinare il valore futuro di un immobile.

In base alle ricerche effettuate sugli studi settore e il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili nella zona presa in esame di Catania va da un minimo di 3,5 €/mq x mese ad un massimo di 5,2 € /mq x mese.

Per convenzione prenderemo di riferimento un valore risultante dalla media fra il minimo e il massimo pari a € 4,35 € /mq x mese. Pertanto nel caso specifico il valore medio di locazione al mese sarà di € 4,35 x mq. 131 pari a **€ 569,85** , così avremo:



Reddito lordo mensile	Mesi	Reddito lordo annuale
€ 569,85	12	€ 6 838,20
Valore arrotondato		€ 6.840,00

Secondo le tabelle proposte da Realfonzo autore di “Teoria e metodo dell’estimo urbano” per ottenere il reddito netto annuo (Rn) si dovranno apportare le decurtazione percentuali relative alle seguenti spese:

	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	6%	4%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%	2%
Assicurazioni	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Ammortamento	0,5%	2,5%	1,5%	1,5%
Amministrazione	0,5%	3%	1,75%	1,75%
Imposte	11,3%	-	11,25%	11,25%
Totale				24%

Reddito lordo annuale	Detrazione 24,00 %	Reddito netto ann. (R)
€ 6.840,00	- € 1 641,6	€ 5 198,40
Arrotondando		€ 5.200,00

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %



Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	$\pm 0,28 \%$
	3)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	$\pm 0,06 \%$
Caratteristiche di posizione	4)	Caratteristiche di panoramicità.	$\pm 0,36 \%$
	5)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	$\pm 0,20 \%$
	6)	Quota rispetto al piano stradale.	$\pm 0,08 \%$
Caratteristiche tipologiche	7)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	$\pm 0,16 \%$
	8)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	$\pm 0,12 \%$
	9)	Età dell'edificio.	$\pm 0,10 \%$
	10)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	$\pm 0,04 \%$
		TOTALE	+ 0,50%

Partendo da un saggio di capitalizzazione medio per centri urbani di grandi dimensioni pari a 3,00% incrementando e decrementando delle percentuali previste per le singole caratteristiche otterremo:

Saggio di capitalizzazione medio (r)	%
Saggio $r \pm$ detrazioni o aggiunte (3,00+0,50)	3,50

Secondo la formula
 $V_m = R_n / r (\%)$

Reddito annuale (R_n)	Saggio di cap. medio (r)%	Valore stimato (C)
€ 5.200,00	3,50%	€ 148.571,00
Stima analitica (Valore arrotondando)		€ 149.000,00



Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	€ 146.000,00
Valore stimato (B)	€ 149.000,00
Media (A+B):2	€ 147. 500,00
Arrotondato	€ 148.000,00

Visto quanto dedotto dalle indagini svolte sull'immobile relative alla regolarità edilizia ed alla conformità urbanistica (vedi pag. 12) , la sottoscritta ritiene secondo il proprio parere, che possa essere opportuno apportare al valore sopra desunto una riduzione corrispondente ai costi per la redazione e la presentazione di eventuale pratica edilizia allo scopo di regolarizzare le modifiche interne che sono state apportate all'immobile in oggetto, come di seguito esposto:

- Costi per eventuale presentazione di C.I.L.A. per modifiche interne eseguite in assenza di comunicazione inizio lavori e presentazione istanza art. 20 L.R. 4/ del 16/04/2003 e art. 12 L.R. 15 del 14/04//2006 per la regolarizzazione di verande :
 - € 1.050,00 sanzione amministrativa per mancata presentazione di denuncia per le opere strutturali già eseguite e oneri per la realizzazione di veranda ;
 - € 200,00 circa per diritti di segreteria e imposta di bollo .
- Costo per eventuale presentazione di Variazione catastale per modifiche interne:

€ 450,00
- Costo per il compenso professionale per il tecnico incaricato:

€ 1.000 circa ;

per un totale approssimativo di € 2.700,00.

Pertanto, il valore di mercato andrebbe decurtato della suddetta somma di € 2.700,00 comprendente: sanzione pecuniaria per omessa comunicazione delle opere già realizzate, oneri per la realizzazione di veranda, diritti di segreteria, imposte di bollo, presentazione di variazione planimetria catastale e compenso professionale per il tecnico incaricato di redigere la pratica:



€ 148.000,00 (valore ottenuto dalla stima) – € 2.700,00 (spese sostenibili per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile); ovvero di € **145.300,00**.

Infine si ritiene che allo stato attuale a tale valore bisognerà detrarre € 2.000,00 corrispondenti al debito dell'esecutato nei confronti dell'amministrazione condominiale. Pertanto, il più probabile valore di mercato così ottenuto sarà pari a € 145.300,00- € 2.000,00= € **143.300,00**

5. Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Infine, considerato la riduzione del prezzo di mercato in caso di vendita forzata e per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto (commisurata fra il 15% e il 20%) e viste le condizioni attuali dell'immobile, **si adotterà un coefficiente di riduzione del valore stimato del 15%.**

Pertanto, il più provabile valore di mercato per assenza di garanzia di vizi dell'immobile in oggetto risulta di € **121.805,00** così ottenuto € 143.300,00 x (1- 0,15).

6. Prescrizioni per la vendita

Considerate le caratteristiche planimetriche del bene e tipologiche del fabbricato di appartenenza, tenendo conto del principio di "incomoda divisibilità" secondo cui nella spartizione di un bene non debbano sussistere limiti alla funzionalità delle singole parti rispetto all'intero, **si propone di procedere alla vendita in un unico lotto indiviso.**

7. Conclusioni

All'immobile oggetto della stima sito al piano primo in Via Brancato n.53 a Catania sul quale grava il pignoramento suddetto **è possibile attribuire quale più provabile valore di mercato** la somma finale di € 121.805,00 che arrotondato diventa € **122.000,00**

La sottoscritta, ritenendo di aver espletato il mandato conferitoli dalla S.V.I.ma, deposita la relazione di stima restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania 24.06.2024

L'esperto stimatore
Dott.ssa Cons. Geom. Dora Coniglione

