

TRIBUNALE CIVILE
DI CATANIA
SESTA SEZIONE
Proc. ESECUTIVA
N. 470/2022

PERIZIA ESTIMATIVA

Esperto nominato:

Dott.sa Cons. Geom. Dora Coniglione

Tipo di procedimento:

Esecuzione Immobiliare

Numero:

470/2022

Giudice dell'esecuzione :

Dott. Francesco Lentano

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. e
per essa IQERA ITALIA s.p.a

Contro:



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE

PERIZIA ESTIMATIVA

Proc. Esecutiva immobiliare n.470/2022

promossa da:

Banca Nazionale Del Lavoro s.p.a. e
per essa Iqera ITALIA s.p.a
nei confronti di:

Giudice dell'esecuzione:

Dott.re Francesco Lentano

Premessa

Con ordinanza del 10 Dicembre 2022, 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 18/12/2022.

In seguito ad un accurato studio della documentazione agli atti, il perito comunicava alle parti a mezzo di pec e raccomandata A/R. di aver fissato quale la data d'inizio delle operazioni peritali giorno 12 Gennaio.

Alla data prevista la sottoscritta si è recata sui luoghi e non avendo trovato nessuno che potesse farla accedere all'interno dell'immobile ha lasciato una missiva nella buca delle lettere. Tramite il servizio di tracciamento delle spedizioni postali si è rilevato che al momento del sopralluogo la raccomandata non era ancora pervenuta agli esecutati. Tempo dopo il C.T.U. è stato contattato dalla madre e convivente dell'esecutato. Pertanto, in accordo con la stessa in data 19 Gennaio si è recata sui luoghi per svolgere il sopralluogo di rito.

La sottoscritta ha eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, dalle cui risultanze è stato possibile individuare dati utili alla stesura della presente relazione.



Indice

▪ Svolgimento dei quesiti:

1	. Identificazione dei beni pignorati	
1.1	Localizzazione.....	pag. 4
1.2	Dati catastali	pag. 5
1.3	Titolarità	pag. 6
1.4	Formalità pregiudizievoli	pag. 7
2	. Descrizione dell'immobile	pag. 8
3	. Indagini Peritali	
3.1	Regolarità edilizia e Conformità urbanistica	pag. 11
3.2	Vincoli e oneri	pag. 15
3.3	Disponibilità dell'immobile	pag. 15
4	. Valutazione	pag. 15
5	. Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.....	pag. 21
6.	Prescrizioni per la vendita	pag. 21
7.	Conclusioni	pag. 22

ALLEGATI

A.	Documentazione fotografica;
B.	Planimetria catastale ;
C.	Visura catastale e estratto mappa;
D.	Ispezione ipotecaria del 4.09.2023;
E.	Confronto fra la Planimetria catastale storica del 26.03.1940 e la Planimetria catastale del 12.10.1983 (denuncia frazionamento prot. 178.1/1984).
F.	Copia CILA del 24.04.2018 prot.160384
G.	Copia DOCFA per variazione catastale del 27.04.2018 prot. CT0075664
H.	Copia atto di vendita del 16.05.2018; Rep.n.64233 Racc. n.41204
I.	Comunicazione Direzione Urbanistica Archivio Storico di Catania del 05.01.2023 ;
J.	Comunicazione Ufficio del genio civile di Catania del 12.09.2023
K.	Comunicazione Direzione Politiche dell'ambiente di Catania del 01.03.2023;



APPENDICI

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



1. Identificazione del bene pignorato

1.1 Localizzazione:

L'immobile pignorato è sito a Catania in Via Brancato n.53.



Ci troviamo nel quartiere del "Fortino": 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.

Il nome ricorda un fortino fatto costruire dall'allora viceré di Sicilia, Claude Lamoral I di Ligne, quasi subito dopo la colata lavica del 1669, in una zona che già all'epoca era oltre le mura cinquecentesche di Carlo; Il nome venne attribuito poi ad una porta celebrativa molto più grande, ovvero la "Porta Ferdinanda", fra "piazza Crocifisso Maiorana" ad est e "piazza Palestro" ad ovest, denominata in seguito "Porta Garibaldi".



Oltre al famoso monumento cittadino nel quartiere si trovano numerosi negozi di prima necessità, pescivendoli e vecchie botteghe di artigiani.

La tipologia edilizia prevalente è quella residenziale storica minore che comprende palazzi, palazzetti, ma anche case terrane con sopraelevazioni recenti; per la maggior parte si tratta di edifici storici costruiti dopo il terremoto del 1693; in alcuni casi hanno subito negli anni alterazioni e trasformazioni, che ne hanno modificato la morfologia sino a rendere la tipologia costruttiva iniziale non facilmente recuperabile.

1.2 Dati catastali:

L'immobile in questione confina a Sud Est con la Piazza Crocifisso Majorana, Nord Ovest con la Via Brancato, a Sud Ovest con la Via Garibaldi e infine a Nord Est con immobile altra ditta.

Attualmente risulta censito al N.C.E.U. al foglio n.69 del Comune di Catania part. 2374 sub. 7, cat.A3, cl. 6, consistenza 4 vani, superficie catastale 111 mq, rendita catastale € 444,15.(vedi Allegati B). Detta unità catastale deriva dal frazionamento e dalla fusione di due unità immobiliari soppresse identificate al foglio 69 part.2374 sub. 4 e 5 ubicati al piano primo e al piano secondo (vedi Allegato E).

L'attuale planimetria catastale risulta in atti dal 27/04/2018 con prot. n. CT0075664 (vedi All. C).

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.





1.3 Titolarità e provenienza :

L'immobile oggetto della presente relazione sito a Catania in Via Brancato n. 53 **risulta di piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1**

A quest'ultimo l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con:

- **Atto di compravendita Rep. n.624233/41204 del 16/05/2018 a rogito del Notaio Marco Cannizzo di Catania** trascritto in data 30/05/2018 ai nn. 20734/15527 da potere del sig.re _____ e della sig.ra _____, entrambi titolari della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in regime di separazione dei beni (vedi All. H).

Al sig. _____, l'immobile era pervenuto in forza di:

- **Atto di compravendita Rep. n.75121/25303 del 06/11/2006 a rogito del Notaio Vigneri Giovanni di Catania** trascritto in data 29/11/2006 ai nn. 77434/44998 da



per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà

in regime di comunione dei beni.

Ai predetti danti causa l'immobile è pervenuto per:

• **Atto di donazione** Rep. n.66548/19839 del 19/02/1998 a rogito del Notaio Vigneri Giovanni di Catania trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania in data 05.03.1998 ai nn. 6478/5234 a: _____ per la
 quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà, a _____ per
 la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà, da parte di
 titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà' e di
 _____, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà che si riservano
 l'usufrutto.

Si rileva infine il decesso dell'usufruttuaria _____ e
 dell'usufruttuario _____

1.4 Formalità pregiudizievoli:

Dall'analisi dell'elenco delle formalità relativo alla ispezione ipotecaria effettuata in data 04.09.2023 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**, del 29/11/2006 - Registro Particolare 44998 Registro Generale 77434, ATTO tra VIVI – COMPRAVENDITA, Rep. 75121/25303 del 06/11/2006, Pubblico ufficiale VIGNERI GIOVANNI;
- **TRASCRIZIONE** del 30/05/2018 - Registro Particolare 15527 Registro Generale 20734 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Repertorio 64233/41204 del 16/05/2018, Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO;
- **IPOTECA VOLONTARIA** , concessione a garanzia di mutuo iscritta al 30/05/2018 al numero 2735 del registro generale e al num.2945 dal registro particolare, di euro



250.000,00, Notaio Cannizzo Marco del 16/05/2018, rep.64234/41.205, a favore di Banca Nazionale del lavoro s.p.a. sede di Roma a fronte di un capitale di euro 125.000,00, durata, 30 anni a carico di titolare della piena proprietà.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, verbale di pignoramento immobili trascritto il 16/09/2022 al num. 41483 del registro generale e al numero 31815 del registro particolare, Corte di appello di Catania-Unep di Catania del 20/07/2022. Rep. 6885. A favore di Banca Nazionale del lavoro spa sede, Roma, a carico di titolare della piena proprietà.

2. Descrizione dell'immobile:

L'immobile in questione si trova a Catania nei pressi di Piazza Palestro (centro del quartiere soprannominato del "Fortino") al primo piano di un palazzetto ad angolo fra la via Garibaldi e la Piazza Crocifisso Majorana , con vista sulla Porta Ferdinanda, detta anche Porta Garibaldi, uno fra i monumenti più conosciuti di Catania, recentemente restaurata.

L'edificio è un palazzetto storico risalente con ogni provabilità fra la fine del XVIII e gli inizi del XIX secolo.

Questa tipologia edilizia, che caratterizza l'intero centro storico, è costituita da un fabbricato su due o più livelli con un piano terra adibito a botteghe, e i piani superiori adibiti ad abitazione. Nel caso in oggetto il palazzo ha subito varie trasformazioni nel corso dei secoli, come è possibile evincere dai differenti stili architettonici visibili sulle tre facciate; in particolare si denota la differenza fra i decori (cornici, paraste angolari ecc.) in stile tardo barocco presenti al piano botteghe sulla Via Garibaldi e su piazza Crocifisso Majorana e quelli in puro stile neoclassico dei piani superiori (paraste , cornicione, timpani balconi ecc.). Inoltre, si registra la presenza di una



sopraelevazione con copertura a terrazza realizzata nella porzione retrostante dell'edificio al disopra del vano scala in epoca più recente.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietra lavica mista a pietrame mentre la copertura a padiglione è in coppi siciliani.

Allo stato attuale l'esterno dell'edificio si presenta in grave stato di degrado: intonaci e rivestimenti in pietra arenaria sono gravemente danneggiati dagli effetti dell'inquinamento atmosferico e dei dilavamenti delle acque piovane; il cornicione in pietra è a rischio di crollo come testimonia la presenza di una rete di contenimento tutto intorno alla sommità dell'edificio; una folta vegetazione spontanea è presente nelle insenature dei muri e lungo i pluviali (vedi alleg. A foto n. 27-28-29).

L'Immobile in oggetto si trova al primo piano dell'edificio; ad esso si accede attraverso il vano scala laterale dell'edificio. L'ingresso sulla strada è costituito da un piccolo portone in ferro situato al civico 53 della Via Brancato (vedi alleg. A foto da n.3 a 6)

All'interno l'appartamento è costituito da quattro vani di cui: un salone, una camera da letto matrimoniale, una cucina abitabile, un wc e un ripostiglio.

L'immobile presenta tre esposizioni una a Nord sulla Via Brancato, una a Sud sulla Via Garibaldi e infine una ad Ovest sulla Piazza Crocifisso Majorana. L'ingresso è costituito da un piccolo vano lungo e stretto. Da questo si accede a un corridoio di recente realizzazione che funge da asse di distribuzione dell'immobile. Procedendo sulla sinistra si accede alla cucina : questo vano ha una superficie di circa 15 mq e presenta due affacci: una a Nord sulla Via Brancato e una a Ovest sulla Piazza Majorana. Il vano con un'altezza interna di circa 2,95 m si presenta così arredato: una cucina componibile in ottime condizioni composta da un piano di lavoro ad elle dotato di un lavello, armadietti, cassettiere e pensili a parete, una lavastoviglie, un piano cottura con forno e un frigorifero da incasso; infine posizionati al centro della stanza si trovano un tavolo da pranzo e quattro sedie (vedi alleg. A foto n. 19-20).Il bagno , collocato di fronte al suddetto vano, occupa



una superficie di circa 6 mq. Il servizio è dotato di un lavabo, un wc, un bidet e una doccia; si presenta in discrete condizioni a parte la presenza di alcune demolizioni alle pareti in prossimità delle tubature di scarico (vedi alleg. A foto n.25-26). Proseguendo attraverso il corridoio, superato il wc sulla sinistra, si trova un ripostiglio adibito a stanza da letto. Il vano, che con ogni provabilità originariamente fungeva da vano d'ingresso, non presenta aperture ed è coperto da una volta a botte in muratura. La pianta di forma quadrata ha una superficie di circa 6 mq; l'arredo è costituito da un letto a una piazza e mezza, un mobile tv e un piccolo armadio; le pareti rivestite in "ducotone" presentano macchie di umido sparse lungo tutta la superficie (vedi allegato A foto n.16-18).

Infine, infondo al corridoio si trovano le ultime due stanze : una camera da letto e un saloncino. La prima presenta una superficie di circa 20 mq ed è così arredata: un letto matrimoniale, due comodini, una cassetiera e un armadio in stile "antico". Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres, le pareti sono tinteggiate. L'unico affaccio è costituito da un balconcino sulla Via Garibaldi. Il soffitto si presenta gravemente danneggiato in prossimità dell'angolo al confine con il salone adiacente. I danni che coinvolgono anche un'ampia zona della parete esterna, sono dovuti a fenomeni di condensa o di umidità causati con ogni provabilità da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza soprastante l'immobile o verosimilmente dallo stesso muro esterno (vedi allegato A foto n.11-12-21-22).

Il salone costituito da una superficie di circa 25 mq presenta due affacci una su Via Garibaldi e una sulla Piazza Majorana. Il vano si presenta così arredato: due divani, due poltrone un tavolino da caffè, una piccola credenza (vedi allegato A foto n. 9-10).

A livello impiantisco l'immobile si presenta privo di certificazioni. L'impianto di riscaldamento è assente: si registra solo la presenza di uno scaldacqua elettrico nel bagno.



In conclusione, si deduce che allo stato attuale l'immobile in questione al suo interno si presenta in discrete condizioni; nonostante ciò necessiterebbe di alcune opere di manutenzione straordinaria urgenti, finalizzate a:

- recupero della copertura originaria in coppi siciliani;
- risanamento degli intonaci esterni delle facciate principali,
- ripristino della pavimentazione della terrazza di copertura ecc.,
- riparazione dei danni ai soffitti e alle murature causate dalle infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalle facciate esterne e dalla terrazza di copertura;
- sostituzione degli infissi originari in legno,
- ripristino dell'impianto idrico ed elettrico ecc.

3 Indagini peritali

3.1 Regolarità edilizia e Conformità urbanistica:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico dell'ufficio Tecnico del Comune di Catania, non è stata rintracciata alcuna documentazione relativa al progetto originario dell'immobile.

Come precedentemente sottolineato l'immobile fa parte di un edificio storico prospiciente sulla Piazza Palestro; con ogni probabilità la costruzione originaria risale alla fine del Settecento successivamente al 1768 , anno d'inaugurazione della Porta Ferdinandea.

Dalle interrogazioni compiute presso l'Agenzia del Territorio di Catania la sottoscritta ha potuto accertare che esiste una planimetria catastale storica dell'immobile, inserita all'interno della scheda di Accertamento immobiliare n.12556811 ai sensi dell'art.3 del Regio Decreto risalente al 26 marzo 1940 (vedi Allegato E).

È inoltre emerso che in data 12.10.1983 è stata presentata una Denuncia di variazione catastale per Frazionamento e Fusione su Mod.98 registrata al numero di prot. 178.1/1984 .

Il suddetto frazionamento con fusione, riguardante la maggiore unità immobiliare identificata al foglio 64 part. 2374 sub. 5 piano, costituita da 6 vani suddivisi in due piani soprastanti, fu



eseguita dal geom. Gulisano Pietro in occasione della stipula dell'atto di compravendita del
28.11.1983 fra (Rep. 30670, Racc.

3256 notaio Alberti Marcello di Catania). Pertanto, l'unità immobiliare attuale è stata originata
dalla sottrazione del secondo piano (costituito da tre piccoli ripostigli e una terrazza praticabile)
e l'aggiunta di un vano tratto dall'unità adiacente al primo piano , ex sub.4 (vedi Allegato E) .

Dall'analisi delle planimetrie catastali, inoltre, è stato possibile dedurre che l'unità immobiliare
originaria prima del frazionamento fosse dotata di un piccolo vano scala interno che collegava il
primo piano al piano soprastante, posizionato nell'attuale ingresso e che a sua volta l'ingresso
originario dell'immobile fosse ricavato nel vano adiacente, allo stato attuale destinato a
ripostiglio. Pertanto si desume che con ogni provabilità in occasione della presente divisione
immobiliare, la suddetta scala di collegamento con il piano soprastante sia stata demolita e che
la bucatina del solaio sia stata richiusa.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'ufficio tecnico comunale ad oggi non risulterebbe
essere stata presentata alcuna pratica edilizia relativa al frazionamento in oggetto.

In data 27.04.2018 è stata presentata una nuova denuncia di variazione catastale a nome di
la cui causale deriva da modifiche effettuate nella distribuzione degli spazi
interni (vedi Allegato G).

Queste ultime modifiche sono state asseverate dalla presentazione di giusta Comunicazione
Inizio lavori (Cila) del 24.04.2018 prot. 160394 relativa alla pratica edilizia num. 1619/18 .

Gli interventi realizzati hanno previsto :

- demolizioni di modeste porzioni, tramezzi interni;
- realizzazione di nuovo tramezzo interno allo scopo di creare un disimpegno. Chiusura di
porte interne;
- apertura di nuovo porte interne.

come da progetto allegato (vedi Allegato F).



Secondo quanto dedotto dalle analisi svolte, salvo diverso parere dell'Ufficio territoriale competente, la mancata presentazione di richiesta di autorizzazione per la realizzazione di frazionamento e fusione dell'immobile originario, sarebbe **sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n.380/2001** in quanto le opere eseguite risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente sia alla data della realizzazione dell'abuso che alla data di presentazione della domanda.

L'immobile ad oggi risulta privo di certificazione di agibilità/abitabilità relativa allo stesso immobile (vedi Allegato K).

Infine, bisogna aggiungere che secondo il piano regolatore vigente "Piano Piccinato" l'immobile in questione ricade in **zona A Centro storico**.

La zona "A" è costituita essenzialmente dalla città ricostruita dopo il terremoto del 1693.

In questa zona del P.R.G. non sono consentite le destinazioni d'uso seguenti: 1) uffici pubblici statali e parastatali o locali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza di interesse nazionale, provinciale o cittadino, fatta eccezione per le sedi commissariali di pubblica sicurezza, di stazioni di carabinieri, posti di pronto soccorso, delegazioni comunali e simili; 2) sedi di banche, di grandi società, di istituti che svolgono preminente attività a diretto contatto con il pubblico, fatta eccezione di succursali e agenzie sempre che non ospitino più di 20 dipendenti; 3) grandi magazzini di vendita e supermercati con superficie accessibile al pubblico superiore a mq. 250; 4) sedi di giornali quotidiani e stabilimenti editoriali; 5) sedi di alberghi, pensioni di capacità superiore a 50 posti letto; possono tuttavia essere consentiti alberghi sino a 100 posti letto quando dispongono di una capacità di parcheggio proprio di mq. 5 per ogni posto letto. 6) edifici per spettacoli teatrali e cinematografici salvochè non dispongono di capacità di parcheggio proprio di mq. 2 per ogni posto; 7) laboratori, fabbriche ed officine, anche per attività artigianali, che siano in contrasto con le caratteristiche del centro storico. Sono ammesse invece le sedi di studi professionali, negozi di qualsiasi tipo purché consoni all'ambiente e purché non comportino alterazioni estetiche negli edifici che li



accolgono, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggi, sedi di musei, di circoli, di attività culturali e simili. 7 In detta zona sono ammessi solo gli interventi di restauro, di ripristino, di risanamento conservativo, i quali dovranno essere attuati, secondo comprensori determinati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socioeconomiche, nel limite minimo di un intero isolato, nei quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie. Detti comprensori saranno individuati in sede di redazione dei piani particolareggiati esecutivi di risanamento conservativo, intesi a conservare non solo i monumenti, ma le caratteristiche ambientali ed il quadro urbano, ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. Tali piani debbono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque nere. I privati singolarmente o riuniti in Consorzio anche mediante la costituzione di un comparto, ai sensi dell'art. 23 della legge 17 Agosto 1942, sempre nel rispetto dei criteri informativi enunciati, potranno proporre analoghi progetti di risanamento, restauro e ripristino nell'ambito minimo di un isolato o per parti organiche di isolato, secondo il giudizio del Comune sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti. Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di normale manutenzione. Per quanto concerne le previsioni di P.R.G. per nuove attrezzature quali mercati, scuole e servizi collettivi in genere, dovranno essere compilati piani particolareggiati per le zone interessate. Tali piani dovranno stabilire le dimensioni e la configurazione delle attrezzature nonché determinare l'assetto e la destinazione edilizia di tutta l'area compreso i necessari parcheggi, compatibilmente con la necessità di inserimento nel restante tessuto urbano. Tutti i progetti di restauro e di ripristino, nonché i piani particolareggiati devono essere sottoposti al benestare della Soprintendenza competente.

3.2 Vincoli e oneri condominiali:

Dalle ricerche effettuate e in sede di sopralluogo non è stato possibile accertare l'esistenza di vincoli o oneri condominiali.



3.3 Disponibilità dell'immobile

Da quanto accertato in sede di sopralluogo l'immobile è abitato dall'esecutato e dalla madre.

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 111 mq così calcolati:



Superfici	Mq effettivi	Mq ragguagliati *
A) Principali coperte	95	95 (100%)
Sup. utile netta fuori terra		
Muri perimetrali esterni (calcolati fino allo spessore max di 50 cm)	14	14 (100%)
B) Superfici scoperte		
Sup. balconi e terrazze scoperte	8	2 (25%)
SUP.COMMERCIALE (C)		111

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 e 830,00 € ad un massimo di 1.250,00€/mq.

Per convenzione prenderemo di riferimento un valore risultante dalla media fra il minimo e il massimo pari a € 1.040,00.

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	0,80
Livello di piano	Primo	0,95
Manutenzione	Mediocre	0,90
Servizio igienico	uno	1,00
Ubicazione	Centro storico	1,30
Coeff. Globale unico (K)		0,93



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
1.040	0,93	€ 967,2

Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A)
967,2	111	€ 107 359,2
Stima sintetica (valore arrotondato)		€ 107.360,00

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 3,00 €/mq x mese ad un massimo di 4,4 €/mq x mese.

Per convenzione prenderemo di riferimento un valore risultante dalla media fra il minimo e il massimo pari a € 3,7 €/mq x mese. Pertanto nel caso specifico il valore medio di locazione al mese sarà di € 410,70, così avremo:

Reddito lordo mensile	Mesi	Reddito lordo annuale
410,70	12	€ 4.928,40
Valore arrotondato		€ 4.930,00

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)
€ 4.930,00	- € 1.183,2	€ 3 746,8
Arrotondando		€ 3 747,00



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 r_m 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 (Rn)	Saggio di cap. medio (r)%	Valore stimato (C)
€ 3.747,00	3,50%	€ 107 057,14
Stima analitica (Valore arrotondando)		€ 107 057,00

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	€ 107.360,00
Valore stimato (B)	€ 107.057,00
Media (A+B):2	€ 107.208,50
Arrotondato	€ 107.210,00

Visto quanto dedotto dalle indagini svolte relative alla regolarità edilizia e alla conformità urbanistica dell'immobile, secondo il parere del C.t.u. si ritiene opportuno apportare al valore sopra desunto una riduzione corrispondente ai costi per la presentazione di un eventuale pratica edilizia per sanare l'abuso commesso:

- Costi per eventuale presentazione di S.C.I.A in sanatoria e SCA per il frazionamento e la fusione delle unità immobiliari originarie:
 € 1.500,00 circa per diritti di segreteria; sanzioni amministrative: art. 37 del D.P.R.380/2001 per mancata presentazione di denuncia per le opere strutturali già eseguite;
- Costi per la richiesta di una eventuale Sanatoria strutturale per le opere eseguite senza la richiesta di Autorizzazione sismica:



€ 1.000,00 circa per diritti fissi, diritti di istruttoria, sanzione amministrativa per mancata presentazione di denuncia per le opere strutturali eseguite, acquisizione del certificato di idoneità statica e certificato di agibilità (SCA);

- Costo per il compenso professionale per il tecnico incaricato;

€ 1.500,00 circa ; per un totale approssimativo di € 4.000,00.

Pertanto, il valore di mercato andrebbe decurtato della suddetta somma:

€ 107.200,00 (valore ottenuto dalla stima) – € 4.000,00 (spese sostenibili per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile);

ovvero di € **103.210,00**.

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 € 87.728,50 così ottenuto $€ 103.210,00 \times (1 - 0,15)$.

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 € 87.728,50 che arrotondato diventa **€ 87.730,00.**

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, 12 Ottobre 2023

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

