

## TRIBUNALE DI CATANIA

## VI SEZIONE CIVILE

Oggetto: Procedura Immobiliare Esecutiva n. 323/2010 promossa da Banca Popolare  
Sant'Angelo SCPA nei confronti di [REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Cristiana Delfa

Con riferimento al procedimento in intestazione e con ordinanza del 22/11/2021, il sottoscritto Geom. Claudio Bonanno è stato nominato Esperto per la stima dei beni pignorati. Sarà dato di seguito riscontro ai quesiti proposti, secondo la sequenza utilizzata nel mandato.

**A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare pignorata è una bottega posta nel centro storico del Comune di Catania, ai piani terra e primo di un grande edificio condominiale in muratura portante. La bottega è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio n. 69, part. 8022, sub 32, cat. C/1, cl. 9, consist. mq 67, RC 3.740,54, Va S. Michele n. 16 - 18, piano T - 1;

Essa confina a nordovest e a nordest con altre unità immobiliari, a sudest con androne condominiale, mentre a sudovest confina con la via San Michele. Non sono censite pertinenze comuni, ne sono presenti accessi all'edificio o su parti condominiali.

**B) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento si riferisce al seguente immobile di proprietà per 1/6 in regime di separazione, del sig. [REDACTED] nato [REDACTED] residente in Catania [REDACTED] A.P. 95121:

"1. Negozi e botteghe C1 in Catania, via San Michele n. 16-18, piani T-1, identificato in catasto al fgl 69, part. 8022, sub 32"

Può essere confermata la corretta individuazione dell'immobile nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

**C) PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE**

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio catastale locale e la conservatoria dei registri immobiliari, è risultato che l'unità immobiliare è di proprietà dei sig.ri:

- [REDACTED] nato [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

signora

codice fiscale

per la quota pari a 2/6 di piena proprietà degli immobili censiti in Catania rogno 09 particella 8022 sub 32 e sub 3, in dipendenza dell'atto notarile pubblico del 03/11/2003 ai rogiti Lazzara Salvatore di Catania, repertorio n. 94880. Atto che risulta trascritto il 12/11/2003 ai nn. 45206/32234

Le precedenti risultanze attestano la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la proprietà dell'immobile pignorato in capo ai debitori esecutati.

Si segnala che il locale vasche posto in corrispondenza del sottoscala condominiale, non è stato riportato nella planimetria catastale. Il sottoscala era sicuramente esistente all'epoca di realizzazione dell'edificio, ma non è certo se abbia sempre fatto parte della consistenza originaria della bottega o se sia stato accorpato successivamente. Il calcolo della superficie commerciale attuale della bottega secondo il DPR 138/98, che equivale alla superficie catastale, ha prodotto un valore pressoché corrispondente al valore della superficie catastale indicata nella visura. Ciò potrebbe attestare l'inclusione del locale vasche nella consistenza originaria della bottega (ex sub 2). Trattandosi di un accessorio di scarsa importanza ai fini del calcolo della consistenza catastale, il locale vasche potrebbe essere stato omissso dalla rappresentazione grafica.

#### E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti è completa

#### F) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria RR.II. locale, è stato accertato che sull'unità oggetto di valutazione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione** nn. 44147/7090 del 06/11/2003. Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. rep. 94881/11867, in Notar Lazzara Salvatore del 03/11/2003, capitale € 85.000,00, ipoteca € 127.500,00, durata anni 15, a favore INTESABCI S.P.A. con sede in Milano domicilio ipotecario in Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10, c.f. 00799960158, contro

c.f. nato per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni, nata per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni; (allegato n. 17);

**Trascrizione** n. 17243/12826 del 07/05/2019, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Catania il 01/04/2019, rep. n. 2859/2019, a favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A. con sede in Licata c.f. 00089160840, contro c.f. nato per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni; (allegato n. 18);

Non vi sono, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. La documentazione utile è allegata agli atti della procedura ed alla presente relazione.



... che vi esercita la pro

L'unità immobiliare oggetto di stima è una bottega posta nel centro storico del Comune di Catania, ai piani terra e primo di un grande edificio condominiale in muratura portante. Essa confina a nordovest e a nordest con altre unità immobiliari, a sudest con androne condominiale, mentre a sudovest confina con la via San Michele. La bottega si compone di due locali principali con accesso diretto dalla strada, e di un locale vasche accessorio, al piano terra, oltre ad un locale accessorio al piano primo, con un bagno ed un piccolo ballatoio. I detti locali hanno tutti soffitti a volta. Si segnala che il locale vasche ha modesta altezza e non è stato riportato nella planimetria catastale. Lo stesso è posto in corrispondenza del sottoscala condominiale e non è certo se abbia sempre fatto parte della consistenza originaria della bottega o se sia stato accorpato successivamente. Il calcolo della superficie commerciale attuale della bottega secondo il DPR 138/98, che equivale alla superficie catastale, ha prodotto un valore pressoché corrispondente al valore della superficie catastale indicata nella visura. Ciò potrebbe attestare l'inclusione del locale vasche nella consistenza originaria della bottega (ex sub 2). Non sono censite pertinenze comuni, ne sono presenti accessi all'edificio o su parti condominiali.

La superficie commerciale misurata totalizza circa mq 92,00, calcolati secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, con un'altezza interna media di circa m. 3,20. Nell'unità sono state rilevate le seguenti dotazioni: infissi esterni metallici a tutto vetro al piano terra, ed infissi esterni in legno con vetro singolo al piano primo; impianto idrico sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia. Non è presente un impianto di riscaldamento o di climatizzazione. Lo stato di manutenzione sia all'interno che all'esterno dell'unità è discreto. Di tutti gli impianti non è disponibile la certificazione di conformità. L'attuale dotazione e lo stato di manutenzione in cui si trova l'unità, ne compromettono l'efficienza energetica, ponendola in una classe di svantaggio. I costi per l'adeguamento degli impianti esistenti ammontano ad € 2.500,00. La zona in cui ricade l'unità, è caratterizzata da antichi edifici costruiti in aderenza, ed ha prevalenza residenziale. Essa è molto popolata ed ospita innumerevoli insediamenti commerciali di vicinato, inclusi quelli di somministrazione alimentare quali bar, ristoranti, trattorie, pubs e locali notturni. La viabilità nella zona è poco agevole e vi è una importante carenza di aree adibite al parcheggio. Tuttavia l'edificio si trova nelle immediate vicinanze del Duomo, degli uffici Comunali, di scuole primarie e secondarie, istituti di credito ed edifici di culto. Dal punto di vista della panoramicità, l'edificio, non presenta particolari caratteristiche rispetto a elementi paesaggistici (come ad esempio mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro). Esso risente di alcuni elementi negativi a causa della scarsa qualità acustica e dell'impatto acustico ed olfattivo dei locali, sia a carattere notturno che diurno.

**Metodo di stima** - Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità è il Market Comparison Approach. Il Market Comparison Approach, o Metodo del Confronto di Mercato, prevede una comparazione tra l'immobile da valutare (subject) ed immobili

simili (comparabili). Per applicare il MCA si eseguono aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. I prezzi di mercato sono rilevati direttamente dagli atti di compravendita, nel segmento di mercato di immobili simili a quelli da stimare. Le superfici considerate ai fini della stima sono quelle commerciali, misurate secondo il DPR 138/98. Nelle valutazioni si tiene conto di alcune caratteristiche degli immobili e, qualora esse siano comuni a tutti gli immobili e presentino eguali ammontari, oppure quando queste non siano riscontrate in tutti gli immobili, non sono considerate nel calcolo. Si tiene conto, analogamente, dei costi necessari alla manutenzione, anche straordinaria, delle unità (costi di adeguamento degli impianti, costi di rifacimento prospetti, costi di rifacimento dei bagni o della pavimentazione etc.). Si applica il criterio del **più conveniente e migliore uso** dell'unità da stimare (HBU - Highest and Best Use), cioè si ipotizza la destinazione urbanistica che ne produrrebbe il più alto valore, non escludendo la destinazione attuale.

**Migliore e più conveniente uso (HBU)** – Dall'analisi delle dinamiche di mercato nella zona di interesse, è emerso che il valore della destinazione d'uso attuale dell'immobile è maggiore dei possibili valori di trasformazione negli usi alternativi.

**Stima del valore di mercato dell'unità** - Per procedere al calcolo del valore di mercato dell'unità sono state effettuate ricerche di mercato nella zona ove la stessa ricade. Sono stati così rinvenuti i seguenti atti di compravendita, ed utilizzati i relativi immobili e i dati, quali elementi comparativi ai fini della stima:

- Comparabile "A" Atto di compravendita del 06/05/19 rep. n. 6257 - Notaio Roberta Lazzara (Ct);

Nell'allegato in basso è stata riportata, su stralcio di ripresa aerea, la posizione dell'unità stimata, rispetto a quella utilizzata per la comparazione. Di seguito sono illustrati i calcoli estimativi.



Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	54.000,00	-	Incognita
Data DAT (mesi)	36,00	-	0
Superficie principale SUP (mq)	43,00	-	92,00
Balconi BAL (mq)	0,00	-	1,30
Terrazza TER (mq)	0,00	-	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	-	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	-	0,00
Altre superfici (mq) POR	0,00	-	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	-	0,00
Servizi SER (n)	1,00	-	1,00
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0,00	-	0,00
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0,00	-	0,00
Impianto elettrico ELE (0-1)	1,00	-	1,00
Impianto condiz. CON (0-1)	0,00	-	0,00
Altri impianti (IMP) 0-1	1,00	-	1,00
Livello del piano LIV (n)	0,00	-	0,00
Stato di manutenz.esterno (STMe) (n)	2,00	-	2,00
Stato di manutenz.interno (STMi) (n)	2,00	-	2,00

Stato di manutenzione interno (STMi) ed esterno (STMe)	3. Calcolo sup. commerciale	mq.
	SUP commerciale compar.A	43,00
Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deterioramento fisico di un immobile. La scala di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore, ricondotto a un numero circoscritto di classi rappresentative. (Scarso = 1, sufficiente = 2 e ottimo = 3)	SUP commerciale subject	92,00
	4. Calcolo prezzo marginale	€/mq
	Prezzo medio compar. A	1.255,81
	Pr. marginale sup.princ.(pSUP)	1.255,81
	4.1 Calcolo pr. marg. SUE	€/mq
	SUE comparabile A	0,00
	Prezzo marginale superficie	0,00

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,030
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,350
p(BOX)/p(SUP)	0,400
p(POR)/p(SUP)	0,150
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/ed)	0,000
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,000
Costo intervento manut. est. (€)	40.000,000
Costo intervento manut. int. (€)	38.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento auton.	
Costo (€)	7.000,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	20,00	Vetustà (t)	0,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	1.400,00	Costo dep. (€)	0,00
Riscaldamento Central.		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	10.000,00
Vetustà (t)	0,00	Vetustà (t)	20,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	2.000,00
Imp. Condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0,00	Vetustà (t)	0,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

**Prezzi Marginali** - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il prezzo marginale può assumere valori positivi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui a una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.

**Prezzo marginale della data** - Aggiorna il prezzo dei comparabili alla data della valutazione. E' stimato con il saggio di rivalutaz. temporale (i), mensile/annuale, dei prezzi del particolare segmento di merc. immobiliare.  $p = Prz(i/12)$

**Prezzo marginale della superficie principale** - E' uguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie. Il rapporto di posizione  $\sigma$  individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi.

$$P1 = (P / \sum_{i=2}^k \Pi i \cdot S i^{\sigma}) \cdot \sigma$$

**Prezzo marginale delle superfici secondarie (accessori, balconi, terrazze)** - E' uguale al pr. marginale della sup. principale per il rapporto mercantile della sup. secondaria considerata. Il rapporto di posizione  $\sigma$  individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come pr. marginale il minore dei prezzi medi.  $pi = p1 \cdot \Pi i$

**Prezzo marginale servizi/impianti** - Esprime l'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio/impianto. E' uguale al costo di ricostruz. deprezzato del servizio/impianto, conoscendo il costo di ricostruzione a nuovo (C), la vetustà del servizio/impianto del subject (t) e la vita utile media del servizio/impianto (n).  $Ct = C(1-t/n)$

**Prezzo marginale liv. di piano** - E' il saggio di variazione l tra il prezzo totale Pl dell'appartamento al piano considerato e il prezzo totale dell'appartamento della stessa superficie al piano soprastante.  $Pl + 1 = l \cdot Pl$  (subject al piano superiore rispetto al comparabile)  $Pl - 1 = Pl / (1 + l)$  (subject al piano inf. rispetto al comparabile)

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	135,00	-
p(SUP) (€/mq)	1.255,81	-
p(BAL) (€/mq)	376,74	-
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	376,74	-
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	439,53	-
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	502,33	-
p(RIP)/p(SUP) (€/mq)	188,37	-
p(SUE) (€/mq)	0,00	-
p(SER) (€)	1.400,00	-
p(RIA) (€)	0,00	-
p(RIC) (€)	0,00	-
p(ELE) (€)	2.000,00	-
p(CON) (€)	0,00	-
p(IMP) (€)	0,00	-
p(LIV) (€)	540,00	-
p(STMe) (€)	40.000,00	-
p(STMi) (€)	30.000,00	-

Comparabile "A" Atto di compravendita del 06/05/2019 rep. n. 6257 - Ufficiale Rogante Notaio Roberta Lazzara (Cl)

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	54.000,00	-
DAT (€)	-4.860,00	-
SUP (€)	61.534,88	-
BAL (€)	489,77	-
TER (€)	0,00	-
CAN (€)	0,00	-
BOX (€)	0,00	-
RIP (€)	0,00	-
SUE (€)	0,00	-
SER (€)	0,00	-
RIA (€)	0,00	-
RIC (€)	0,00	-
ELE (€)	0,00	-
CON (€)	0,00	-
IMP (€)	0,00	-
LIV (€)	0,00	-
STMe (€)	0,00	-
STMi (€)	0,00	-
	111.164,65	-
DIVERGENZA		
PREZZI CORRETTI	111.164,65	-
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	100,00%	-
VALORE ARROTONDATO	€ 112.000,00	-



San Gregorio di Catania lì 18/07/2022



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Geom. Claudio Bonanno*

