

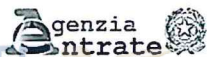
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE N.2				
	Superficie lorda (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione (destinazione)	Coefficienti di omogeneizzazione (piano)	Superficie commerciale omogeneizzata (mq)
<i>Superficie coperta:</i>				
-Locale garage (escluso soppalco)	28,42	0,90	1,00	25,58
<b>TOTALE</b>				<b>25,58</b>

L'immobile n.2 possiede uno stato di conservazione di tipo medio-buono in relazione al quale verrà introdotto uno specifico coefficiente correttivo in fase di stima del valore (vedi risposta al quesito s del mandato).

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.

Relativamente agli immobili sopra descritti, viene eseguita perizia di stima comparativa adottando il criterio della ricerca del più probabile prezzo di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro delle superfici commerciali omogeneizzate precedentemente definite.

Avendo presenti i dati presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, si deduce che €/Mq. 1.000,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato di abitazioni civili appartenenti alla medesima zona degli immobili in esame:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.Teodoro,%20Librino,%20V.le%20Castagnola,%20Bummacaro,%20Villaggio%20Santi%20Agata

Codice zona: E3

Microzona: 24

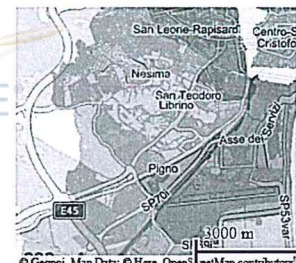
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

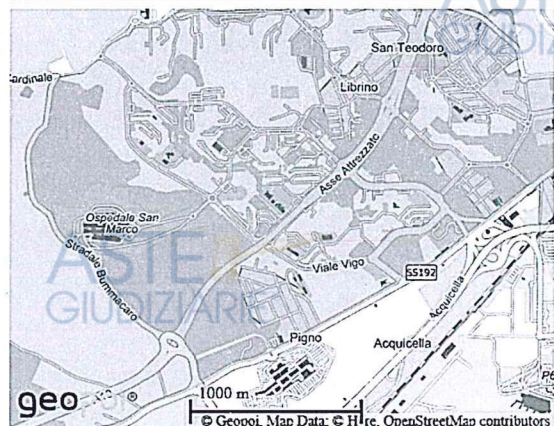
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	840	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	400	600	L	1,4	2,1	L
Autotimesse	Normale	500	750	L	2	3	L
Box	Normale	750	1100	L	3	4,5	L

Stampa

Legenda



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



ed inoltre che risulta necessario introdurre gli opportuni coefficienti correttivi, avremo il seguente calcolo per l'immobile n.1:

<b>IMMOBILE N.1</b>				
<b>Superficie commerciale omogeneizzata (mq)</b>	<b>Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà</b>	<b>Coeff. corr. per assenza garanzia vizi</b>	<b>Prezzo di mercato (€/mq)</b>	<b>Valore (€)</b>
139,71	0,95	0,80	1.000,00	106.179,60
<b>a detrarre spese per:</b>				
- presentazione Permesso di costruire in rinnovo				€ 8.170,00
- presentazione C.I.L.A.				€ 2.000,00
- adeguamento impianti a norma di legge				€ 1.500,00
- affrancazione prezzo massimo				€ 3.268,00
- somme condominiali non pagate				€ 312,94

per cui:

€. 106.179,60 - €. 8.170,00 - €. 2.000,00 - €. 1.500,00 - €. 3.268,00 - €. 312,94 = €. 90.928,66

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.1* pignorato, arrotondato, pari a:

V<sub>1</sub> = €. 91.000,00

ed il seguente calcolo per l'immobile n.2:

<b>IMMOBILE N.2</b>				
<b>Superficie commerciale omogeneizzata (mq)</b>	<b>Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà</b>	<b>Coeff. corr. per assenza garanzia vizi</b>	<b>Prezzo di mercato (€/mq)</b>	<b>Valore (€)</b>
25,58	0,95	0,80	1.000,00	19.440,80
<b>a detrarre spese per:</b>				
- presentazione Permesso di costruire in rinnovo				€ 1.830,00
- aggiornamento catastale				€ 700,00
- adeguamento impianti a norma di legge				€ 500,00
- affrancazione prezzo massimo				€ 732,00
- somme condominiali non pagate				€ 76,22

per cui:

€. 19.440,80 - €. 1.830,00 - €. 700,00 - €. 500,00 - €. 732,00 - €. 76,22 = €. 15.602,58

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.2* pignorato, arrotondato, pari a:

V<sub>2</sub> = €. 15.500,00

**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.**

Il sottoscritto C.T.U., tenendo conto della natura e tipologia dei beni stimati e seguendo il criterio di funzionalità e fruibilità, suggerisce la vendita dell'*immobile n.1* e dell'*immobile n.2* in unico lotto al fine di aumentarne le potenzialità di trasferimento e l'interesse all'acquisto:

**LOTTO UNICO** (*immobile n.1 ed immobile n.2*): Appartamento destinato a civile abitazione sito a Catania (Ct), in Viale Nitta n.10/F, piano piano sesto (N.B. settima elevazione fuori terra, corrispondente al piano quinto rispetto all'androne condominiale ubicato al piano primo o piano piloties), riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), al Foglio 36, Particella 1152, Sub.23, e garage sito a Catania (Ct), in Viale Nitta n.10/F, piano terra (N.B. prima elevazione fuori terra, sottostante all'androne condominiale ubicato al piano primo o piano piloties), riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), al Foglio 36, Particella 1152, Sub.8.

*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.*

*Allegato 3* - Documentazione fotografica;

*Allegato 4* - Visure storiche catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa.

*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.*

Il debitore Sig. [REDACTED] risulta proprietario del diritto di superficie di entrambi gli immobili in esame giusto atto rogato il 06/03/2020 dal Notaio in Caltagirone, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, Dr. Giuseppe Bonaccorso, n.18669 del Repertorio e n.13585 della Raccolta.

La già citata nota rilasciata dalla Direzione Patrimonio del Comune di Catania (Ct) tramite P.E.C. del 20/11/2024 recante prot. n.509839/2024 (*Allegato 10.3*), a fronte della richiesta effettuata dal sottoscritto, evidenzia che il corrispettivo (C) definitivo per la trasformazione del diritto di proprietà superficaria (Vds) in diritto di proprietà (V), relativo ad entrambi gli immobili pignorati, ammonta ad €.4.785,91, in ragione di €.3.910,09 per l'*immobile n.1* (C<sub>1</sub>) e di €.875,82 per l'*immobile n.2* (C<sub>2</sub>).

Essendo dunque:

$$V = Vds + C$$

$$V = V_1 + V_2$$

$$Vds = Vds_1 + Vds_2 \text{ (somma dei valori del diritto di proprietà superficaria dell'immobile n.1 e n.2)}$$

Avremo che:

$$V_1 = Vds_1 + C_1 \quad \Leftrightarrow Vds_1 = V_1 - C_1 \quad \Leftrightarrow ds_1 = \text{€. } 91.000,00 - \text{€. } 3.910,09 = \text{€. } 87.089,91$$

$$V_2 = Vds_2 + C_2 \quad \Leftrightarrow Vds_2 = V_2 - C_2 \quad \Leftrightarrow ds_2 = \text{€. } 15.500,00 - \text{€. } 875,82 = \text{€. } 14.624,18$$

per cui:

**LOTTO UNICO** (immobile n.1 ed immobile n.2): Diritto di proprietà superficaria dell'appartamento destinato a civile abitazione sito a Catania (Ct), in Viale Nitta n.10/F, piano piano sesto (N.B. settima elevazione fuori terra, corrispondente al piano quinto rispetto all'androne condominiale ubicato al piano primo o piano piloties), riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), al Foglio 36, Particella 1152, Sub.23, e del garage sito a Catania (Ct), in Viale Nitta n.10/F, piano terra (N.B. prima elevazione fuori terra, sottostante all'androne condominiale ubicato al piano primo o piano piloties), riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), al Foglio 36, Particella 1152, Sub.8

**Valore di stima del diritto di proprietà superficaria**[Vds = Vds<sub>1</sub>+Vds<sub>2</sub>]: **€. 101.714,09**

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...(omissis);

Non sono presenti molteplici beni pignorati in quota.

N.B. I riferimenti alla vigente convenzione per la costituzione di diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale, ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971, n.865 ed alla vigente convenzione aggiuntiva sono riportati al precedente punto c, la nota di trascrizione della convenzione è assente, mentre è stata recuperata la nota di trascrizione della convenzione aggiuntiva così come riportato al precedente punto d, ed è stato verificato che il vincolo del prezzo massimo di cessione non è stato oggetto di alcuna affrancazione con convenzione stipulata nelle forme di legge e regolarmente trascritta, come riportato al precedente punto j.

Allegato 5.2 - Atto di convenzione;

Allegato 5.3 - Atto di convenzione aggiuntiva;

Allegato 7 - Nota di trascrizione convenzione aggiuntiva.

#### 4. Conclusioni

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto, si rassegna la presente relazione.

Si allega alla presente:

- Allegato 1 - Verbale di sopralluogo;
- Allegato 2 - Planimetrie catastali immobile n.1 ed immobile n.2 con evidenziazione difformità;
- Allegato 3 - Documentazione fotografica;
- Allegato 4 - Visure storiche catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa;
- Allegato 5 - Atto di provenienza ed atti di convenzione;

- Allegato 6 - Certificato contestuale di residenza e stato libero;
- Allegato 7 - Visure ipotecarie;
- Allegato 8 - Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 9 - Documentazione tecnica;
- Allegato 10 - Note rilasciate dal Comune di Catania;
- Allegato 11 - Nota spese condominiali.

Catania (Ct), 31/03/2025

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

(Ing. Salvatore Rao)