

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**



**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA**

**NELLA PROCEDURA**

**N. 124\2021 REG. GEN**



**RELAZIONE TECNICA**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**IMMOBILE IN ROCCALUMERA (ME)**

**LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO s.n.c**



**G.D.: DOTT. ALESSANDRO LAURINO**

**ESPERTO STIMATORE NOMINATO:  
ING. GIOVANNI PAOLO LIZIO**



## Sommario

PREMESSA.....	4
RISPOSTE AI QUESITI.....	5
a.....	5
b.....	5
c.....	6
d.....	8
e.....	8
f.....	13
➤ f.1): APPARTAMENTO IN VIA C. COLOMBO S.N.C. (LUNGOMARE), PIANO SECONDO .....	13
CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE:.....	13
VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL BENE:.....	17
➤ f.2): POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA C. COLOMBO S.N.C. (LUNGOMARE), PIANO TERRA .....	20
CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE:.....	20
VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL BENE:.....	21
Identificazione lotto: .....	21

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI CATANIA

### SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. A. LAURINO



Consulenza tecnica dell'esperto nominato, ing. Giovanni Paolo Lizio, per la stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare nella **procedura n. 124/2021**. A tale scopo il sottoscritto ha proceduto alle opportune e necessarie analisi e ricerche al fine di:

- a. **verificare la proprietà dei beni** in capo alla società fallita e ai soci illimitatamente responsabili.
- b. **accertare l'esatta provenienza dei beni e se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- c. provvedere alla **identificazione catastale** dell'immobile, 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 provvedere alla sua correzione o redazione;
- d. acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, la **destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**;
- e. accertare per i fabbricati la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca sono stati realizzati gli immobili, 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- f. **determinare il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in

maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

g. Allegare **documentazione fotografica** esterna e interna degli immobili.

## PREMESSA

L'unità immobiliare urbana in esame riguarda:

- un appartamento per civile abitazione al piano secondo facente parte dell'edificio ubicato in via Lungomare Cristoforo Colombo snc, composto da vani catastali 5 e mezzo, e posto auto scoperto il tutto censito come schematicamente di seguito riportato:

ID	[B] Immobili di proprietà del socio fallito di cui al punto 2.1 dell'allegato "Generalità Soggetti"							
N°	COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI					DIRITTI E ONERI REALI
			Tipo	fg	plla	sub	cat.	
B8	ROCCALUMERA	LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO piano 2	NCEU	12	588	48	A/2	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
						23	C/6	

In data 13.12.2021 alle ore 16:00 circa il sottoscritto CTU, alla presenza anche del Curatore fallimentare, ha eseguito l'accesso presso il suddetto bene sito in Roccalumera (Me) via Lungomare Cristoforo Colombo s.n.. Il sottoscritto ha preso visione del bene, effettuato i rilievi fotografici e rilevato le misure degli ambienti, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le condizioni del bene, oltre che accertare da chi il bene fosse occupato e a che titolo.

Relativamente a quest'ultimo aspetto, l'immobile risulta oggi occupato dal soggetto riportato al punto 2.2 dell'allegato "Generalità Soggetti coinvolti".

Lo scrivente, successivamente, ha eseguito le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

## RISPOSTE AI QUESITI

### a. Verificare la proprietà dei beni in capo alla società fallita e ai soci illimitatamente responsabili.

Dalla visura catastale acquisita si legge che sui suddetti immobili risulta un **diritto di piena proprietà intestato per 1000/1000 al soggetto di cui al punto C2.1 dell'allegato "Generalità Soggetti coinvolti"**.

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roccalumera come schematicamente riportato a seguire:

B: Immobile sito nel Comune di Roccalumera ME - Catasto dei Fabbricati											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DIRITTI E ONERI REALI
Sezione Urbana	Foglio	Part.IIIa	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ	Classe	Consist	Superf Catastale	Rendita	
	12	588	48 (ex sub 12)			A/2	7	5,5 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte : 88 m <sup>2</sup>	Euro 340,86	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
			23			C/6	5	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	Euro 17,04	
Indirizzo				LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO SNC;							

### b. Accertare l'esatta provenienza dei beni e se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Detti immobili risultano pervenuti per atto di compravendita del 25/03/2010 a rogito del Notaio Grazia Maria Rita Terranova, rep. 33849/16287, trascritto il 30/03/2010 ai nn. 10220/7160 da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED] che a sua volta li aveva edificati su terreno ex particella 85-260, ricevuto giusta atto di compravendita del 05/10/2006 in notar Grazia Maria Rita Terranova rep. 31470, trascritto il 17/10/2006 ai nn. 43526/23951.

I dati sotto elencati sono provenienti dalla certificazione notarile agli atti del 03/03/2023 sostitutiva del certificato ipocatastale.

Dalla lettura del documento risulta che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Elenco delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sull'immobile alla data del 27/07/2022:**

1) Ipoteca volontaria iscritta il giorno 11/01/2007 ai nn.1445/273, derivante da mutuo del 09/01/2007 ricevuto dal Notaio Grazia Maria Rita Terranova, rep.31653/14573 a favore di : Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni con sede Ragusa;

contro: [REDACTED]

sopra: terreno foglio 12 particelle 85-260;

il 24/07/2008 con atto Notaio Grazia Maria Rita Terranova, rep. 32808/15466, si annota frazionamento in quota del 25/09/2008 ai nn. 34976/5522 per € 228.000,00 di cui € 152.000,00 relativamente le unità immobiliari censite in Catasto al fg. 12, p.lla 588, subb. 12 e 23.

2) **Sentenza dichiarativa di fallimento del 17/06/2021 rep. 20193, Tribunale di Catania** trascritta il 21/06/2021 ai nn. 28405/21278,

a favore: Creditori Fallimento \*\*\*omissis\*\*\* nonché dei soci \*\*\*omissis\*\*\*

sopra: appartamento e posto auto in Roccalumera, via Cristoforo Colombo in Catasto al foglio 12, p.lla 588, sub. 23 e 48

e

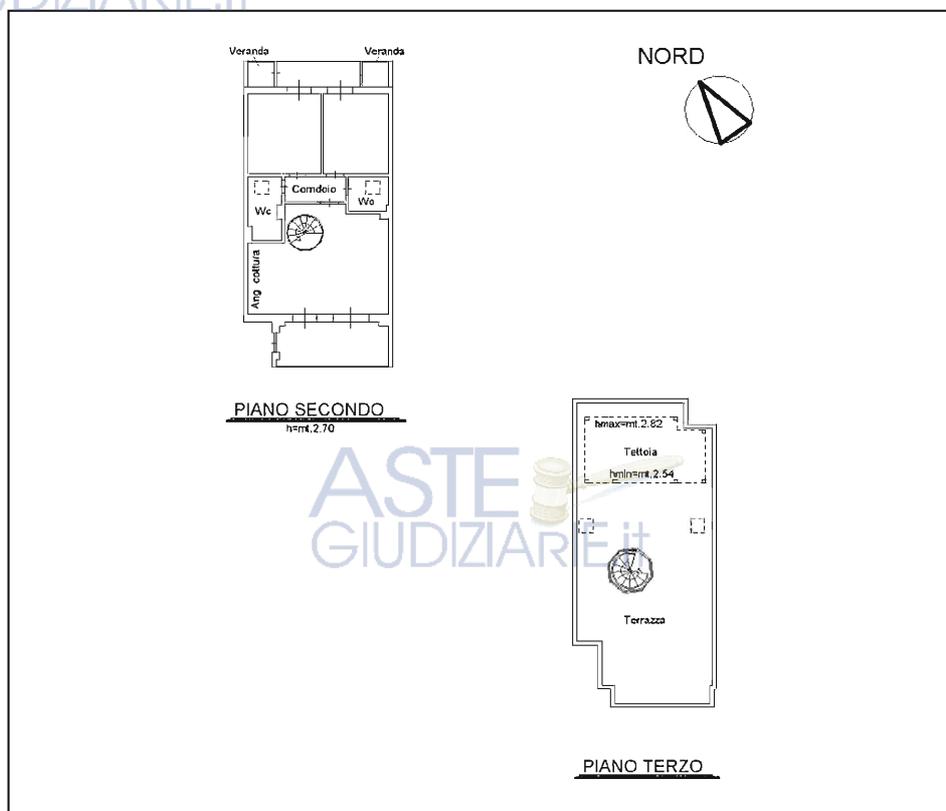
altri beni : omissis.

*c. Provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, 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 provvedere alla sua correzione o redazione;*

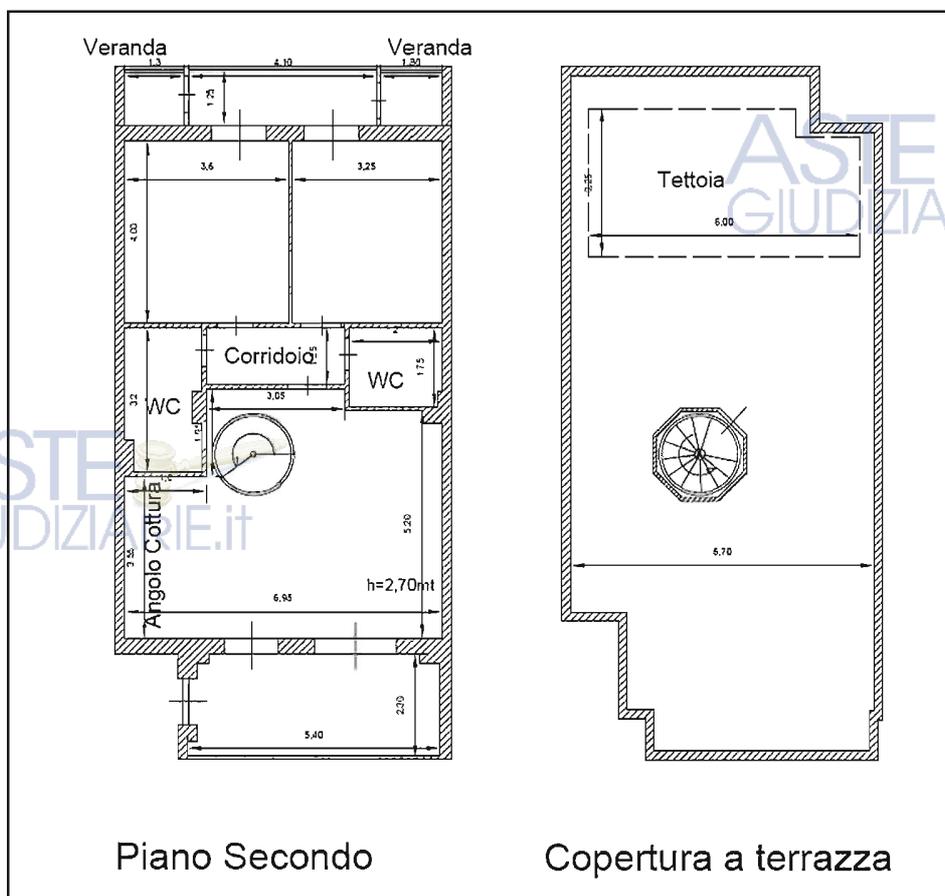
Dall'esame degli atti, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del precedente né presenza di discrasie, e quindi, gli immobili oggetto di stima sono individuati con certezza.

Con riferimento, alla planimetria catastale dei beni, è possibile attestarne la piena **conformità catastale con lo stato di fatto.**

Si riportano in allegato le planimetrie dei beni per come risultanti in Catasto (data ultima in atti 19/05/2021) e quella rappresentante lo stato di fatto sui rilievi metrici eseguiti durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente.



*Planimetria catastale del 2021 (fuori scala)*



Planimetria stato di fatto appartamento rilievo metrico. (fuori scala).

d. Acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Trattandosi di unità immobiliare censita in catasto fabbricati non si ritiene necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

e. Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, indicando in quale epoca sono stati realizzati gli immobili, 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

A seguito di istanza di accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Roccalumera, lo scrivente ha ricevuto copia della documentazione conservata presso

l'archivio comunale e riguardante “*il progetto per la costruzione di un edificio residenziale in Roccalumera, strada litoranea angolo via De Leo*”, che ha riguardato la costruzione di un fabbricato, con struttura portante costituita da telai formati da pilastri e travi in c.a., collegati da solai in latero-cemento gettati in opera, fondazione costituita da una platea con nervature rettangolari poggiate su uno strato di cls magro, a tre elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, adibito per la parte relativa al piano cantinato a depositi, per il piano terra a botteghe e per il piano primo e secondo a civile abitazione

Il “Progetto per la costruzione di un edificio residenziale in Roccalumera, Strada Litoranea (Lungomare), via De Leo” ha ottenuto i seguenti pareri, nulla osta ed autorizzazioni:

- parere favorevole della Commissione Edilizia in data 04/07/2005
- **Concessione edilizia n° 26/05** prot. n° 6448 del 24.10.2005;
- **Concessione edilizia in variante n° 30/07** prot. n° 7913 del 17.12.2007;
- nulla osta del Genio Civile, prot. n° 16505 del 16.09.2005
- nulla osta del Genio Civile in variante, prot. n° 28252 del 26.09.2007
- parere favorevole Ufficio di igiene e Sanità pubblica della USL 5 di Roccalumera (Me), prot. n° 45-05 del 16.02.2005
- parere favorevole Ufficio di igiene e Sanità pubblica della USL 5 di Roccalumera (Me) in variante, prot. n° 161-05 del 06.06.2005
- **Autorizzazione Edilizia n° 40/A-2008 del 02.07.2008** relativo al progetto di variante in corso d'opera, ai sensi dell'art. 15 della legge n° 47/85;
- nulla osta della Capitaneria di Porto di Messina, prot. n° 6/05 del 27.12.2005.
- **Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n° 397** del 18.03.2009

Dal **confronto** tra la planimetria catastale depositata in data 19/05/2021 e lo stato di fatto, graficamente riprodotto a seguire, è possibile attestare per gli immobili in esame la **conformità catastale** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Viceversa, essendovi la **non perfetta conformità edilizia** dello stato di fatto dell'appartamento che emerge dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo con il progetto presente negli archivi comunali, **saranno valutate le spese presumibili che dovrà sostenere l'eventuale futuro acquirente/aggiudicatario in termini di sanzioni e spese tecniche, costi che saranno debitamente detratti dal valore finale di valutazione.**

Durante l'accesso agli atti effettuato si è riscontrato quanto segue: sono state realizzate opere di modifica interne all'abitazione in assenza di titolo giustificativo, per cui è possibile attestare la coincidenza della consistenza delle superfici e dei volumi, delle destinazioni d'uso ma **non è possibile attestare la perfetta conformità edilizia** che sarà possibile ottenere per mezzo di una SCIA in sanatoria da presentare secondo le modalità telematiche predisposte dall'Ente attraverso il SUE del Comune.

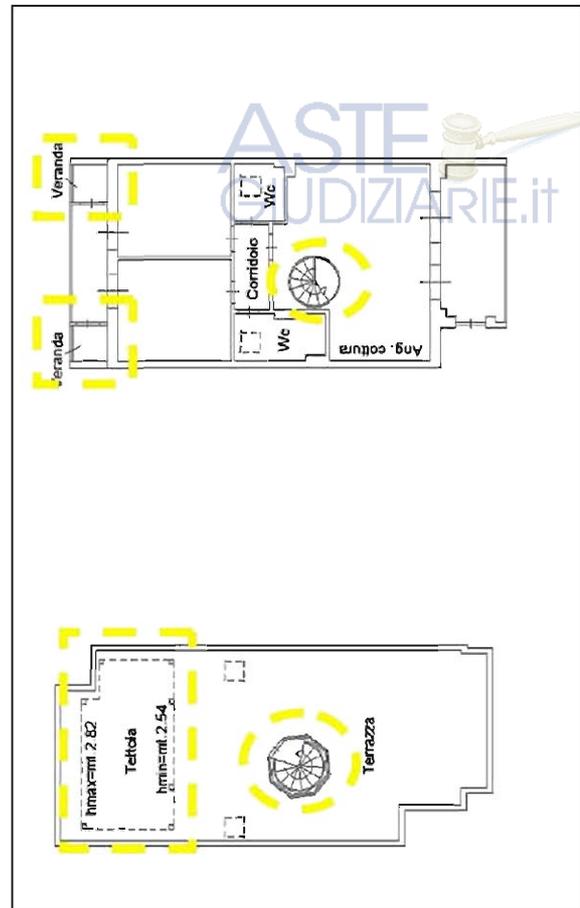
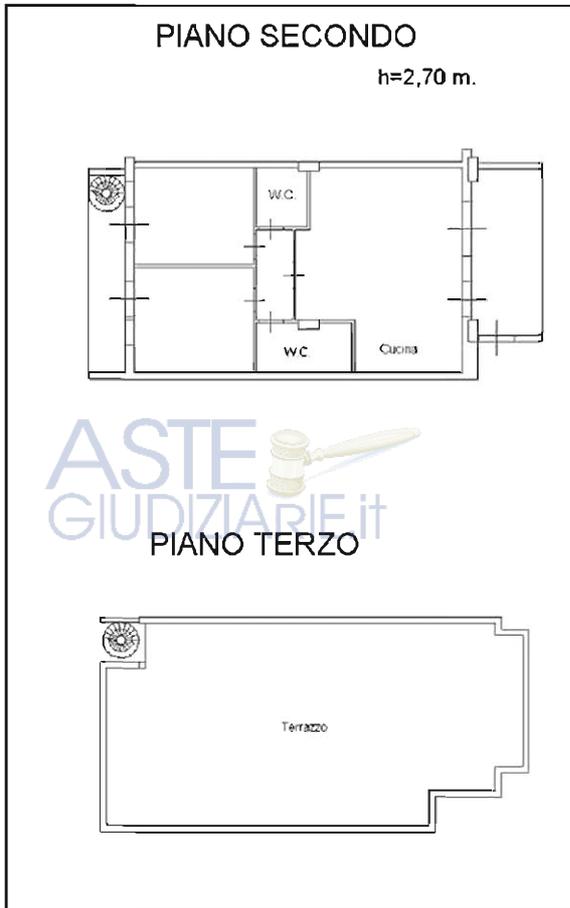
Modifiche apportate:

- realizzazione di **due verande di modeste dimensioni nel balcone lato prospetto interno (lato Nord)**;
- realizzazione di un **pergolato in legno** aperto su tutti i lati **nella terrazza di copertura**;
- **bucatura del solaio nell'ambiente soggiorno-angolo cottura** per la realizzazione di una scala a chiocciola che mette in comunicazione l'appartamento con la terrazza di copertura; la diversa collocazione della **scala a chiocciola**, precedentemente prevista esterna, che viene realizzata nell'ambiente unico soggiorno con angolo cottura ha comportato la conseguenziale realizzazione del foro nel solaio latero-cementizio e del torrino-scala in copertura con struttura in legno e muretti bassi in muratura sormontati da vetri, delle dimensioni strettamente necessarie alla chiusura della scala;
- **piccole bucaure del solaio nei due servizi igienici** per la realizzazione di prese aria e luce con finestre velux motorizzate

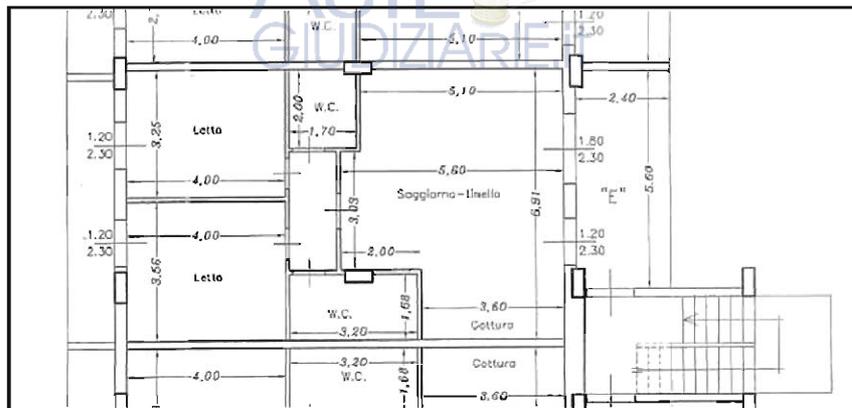
Si riporta a seguire il **confronto grafico tra la pianta tipo di progetto, la planimetria catastale depositata in data 19/05/2021 e lo stato di fatto**, da cui evincere la **non completa conformità edilizia tra le 3 rappresentazioni** (sola conformità catastale).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

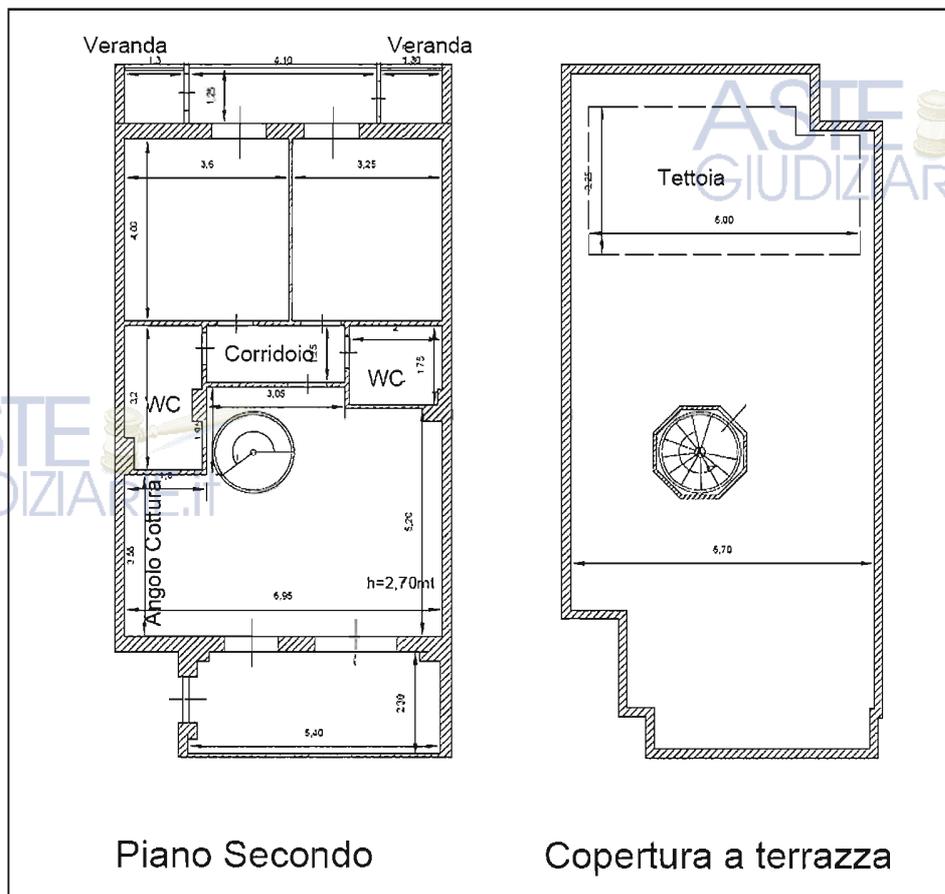
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Planimetria catastale di primo Impianto (2008) – Planimetria catastale aggiornata (2021)*



*Pianta di progetto approvato*



Planimetria stato di fatto appartamento rilievo metrico. (fuori scala).

Tali opere in difformità, che hanno comportato l'aumento della rendita catastale sono state regolarizzate dal punto di vista catastale, ma, risultano, come detto, realizzate senza titolo abilitativo, per cui, in caso di vendita, successivamente al trasferimento, si renderà necessaria la loro regolarizzazione anche dal punto di vista edilizio-urbanistico.

L'auspicabile regolarizzazione andrà perseguita mediante ottenimento del permesso del Genio Civile di Me relativamente alla realizzazione dei fori nel solaio latero-cementizio, ed ancora mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria e la corresponsione delle sanzioni e spese che qui in maniera **forfetaria** vengono indicati in circa € 5.000,00, ivi inclusi i costi di regolarizzazione delle verande e del pergolato in copertura.

Questi ultimi verranno regolarizzati mediante presentazione di una relazione asseverata da parte di un professionista incaricato, accompagnata dagli elaborati grafici e dal versamento dell'importo di €/mq 50,00 per il pergolato o di €/mq 25,00 per le verande, importi, come detto, rientranti nelle somme già indicate a forfait.

f. Determinare il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

➤ **f.1): APPARTAMENTO IN VIA C. COLOMBO S.N.C. (LUNGOMARE),  
PIANO SECONDO**

#### **CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE:**

L'unità immobiliare esaminata riguarda un'**abitazione civile (CAT. A/2)** posta al piano 2° con copertura a terrazzo calpestabile di pertinenza esclusiva del fabbricato facente parte del residence "la Filanda" sito nel lungomare Cristoforo Colombo snc, in comune di Roccalumera (Me), con **posto auto scoperto (CAT. C/6)** al suo interno, il tutto censito in Catasto Fabbricato del comune di Roccalumera al **foglio 12, p.lla 588, subb. 48-23**.

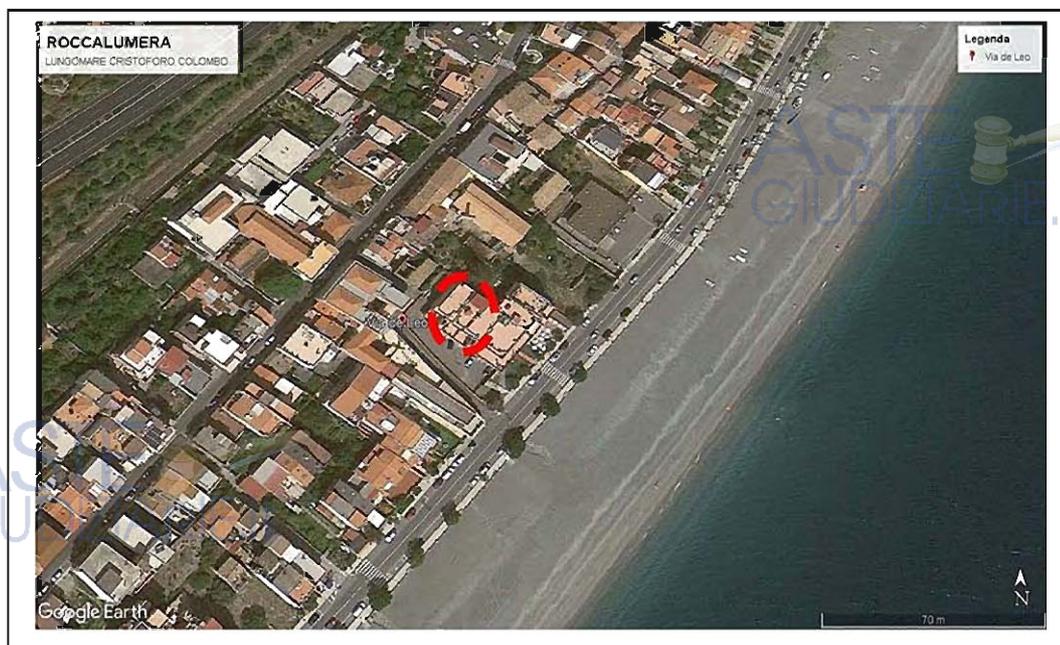
**Roccalumera** è un comune balneare facente parte della città metropolitana di Messina e situato nel versante jonico della costa a cui è stata assegnata nel 2022 la "bandiera blu".

Il fabbricato in cui ricadono i due beni in esame è stato realizzato tra il 2006 e il 2009 con struttura portante in cemento armato e tamponature esterne costituite da due pareti in forati di laterizio con camera d'aria di intercapedine. I ballatoi sono realizzati con solai in cemento armato.

In rosso si evidenzia nella figura successiva l'immobile residenziale oggetto della presente relazione di stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'accesso al residence avviene da camminamenti sia pedonali che carrabili dalla via lungomare; il piano terreno è in parte occupato da botteghe e relativi retrobottega con accesso sui prospetti est dalla strada e sud dal cortile; al primo e secondo piano si accede attraverso i relativi corpi scala esterni. il piano di copertura è suddiviso secondo l'estensione degli appartamenti sottostanti a cui sono assegnati in proprietà (vd. atto di compravendita).

Per accedere al piano di copertura il progetto prevedeva la realizzazione di scale a chiocciola esterne ubicate nei balconi prospicienti verso il cortile interno posto nel lato N-O della costruzione (vd. pianta catastale di primo impianto). Nel caso dell'immobile in oggetto, successivamente, la proprietà ha realizzato nel locale soggiorno-angolo cottura una scala interna, anch'essa a chiocciola, per collegare il piano secondo al piano di copertura di pertinenza chiusa da un piccolo torrino in legno non visibile dagli spazi esterni comuni.

Nel complesso, lo stato di conservazione del fabbricato si può definire normale, necessitando solo, e non nell'immediato, di tipici interventi di manutenzione dovuti alla vicinanza al mare.

Per quanto attiene l'abitazione, le **principali finiture interne** e i materiali impiegati, essi risultano di buona qualità e nel complesso lo stato di manutenzione e di

**conservazione dell'unità immobiliare** si può definire ottimo e non sono stati osservati inconvenienti ad infiltrazioni e/o difetti costruttivi evidenti.

**L'abitazione risulta così composta:**

L'ingresso avviene dalla scala esterna nel balcone di pertinenza dell'abitazione (12,00 m<sup>2</sup> circa); da qui è possibile accedere al vano soggiorno con angolo cottura (33,50 m<sup>2</sup> circa) in cui si trova la scala a chiocciola che conduce al piano copertura; dal soggiorno si accede al corridoio di disimpegno in cui si trovano una prima camera da letto (13,00 m<sup>2</sup> circa) e una seconda camera da letto (13,00 m<sup>2</sup> circa), entrambe asservite da balcone con esposizione a Nord-Ovest (8,00 m<sup>2</sup> circa di cui 3,5 m<sup>2</sup> circa occupati dalle due piccole verande); dal corridoio di disimpegno ancora si accede a due locali w.c. (rispettivamente di 3,40 m<sup>2</sup> e 5,00 m<sup>2</sup> circa, la cui aerazione è garantita da due aperture della Velux realizzate a pavimento della copertura piana soprastante); la terrazza di copertura a cui si accede come detto dalla scala a chiocciola presente nel soggiorno si sviluppa per circa 90,00 m<sup>2</sup> e qui sono state realizzate le due aperture Velux per l'aerazione dei bagni, un pergolato in legno aperto su tutti i lati che sviluppa circa 18,00 m<sup>2</sup> su di essa e degli armadietti dove trovano riparo le macchine del condizionamento.

La **superficie utile netta** (cioè al netto di muri perimetrali e divisorii) è pari a : **SU ≈ 73,00 m<sup>2</sup> circa.**

La **superficie lorda**, intesa come superficie dei vani abitabili comprensiva dei muri interni (al 100%) e perimetrali (al 50%), è pari a: **Slorda ≈ 82,00 m<sup>2</sup>.**

La **superficie commerciale** è considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie lorda e della superficie non residenziale ponderata dovuta alle competenze esclusive di ornamento dell'immobile. Per le aree scoperte (pari a circa 110,00 m<sup>2</sup> inclusa la terrazza di copertura), essa viene omogeneizzata nella misura del 30% , per cui è pari a:

$$\mathbf{Scomm} = S_{lorda} + S_{om} = 82,00 \text{ m}^2 + 0,30 * 20,00 \text{ m}^2 + 0,30 * 90,00 \text{ m}^2 \approx \mathbf{115,00 \text{ m}^2} .$$

Gli ambienti principali hanno altezze importanti di circa 2,70 m.

Per quanto riguarda le **principali finiture interne**, l'appartamento si presenta dotato di impianto idrico ed elettrico da solo esame visivo a norma, con finiture discrete, intonaci interni rifiniti con idropittura, bagni e parete angolo cottura rivestiti in ceramica. I pavimenti esterni ed interni sono in gres porcellanato;

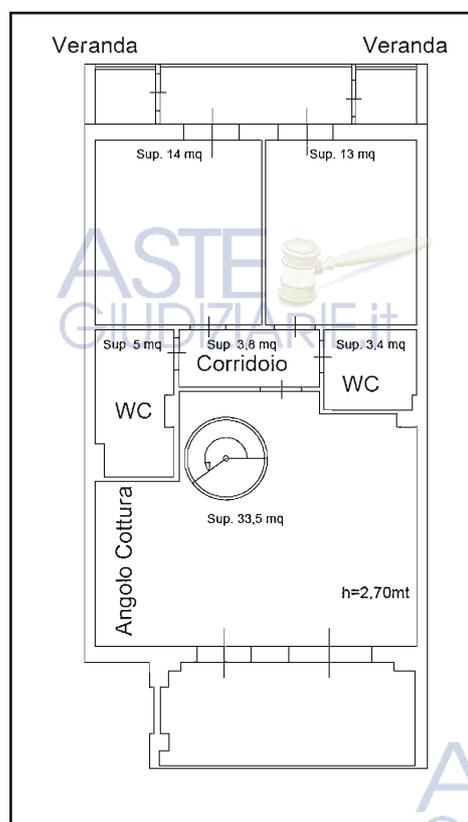
gli infissi interni sono in legno tamburato, parte ad anta battente e parte scorrevoli a scomparsa;

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetro camera e oscuranti in alluminio testa di moro con lamelle orientabili.

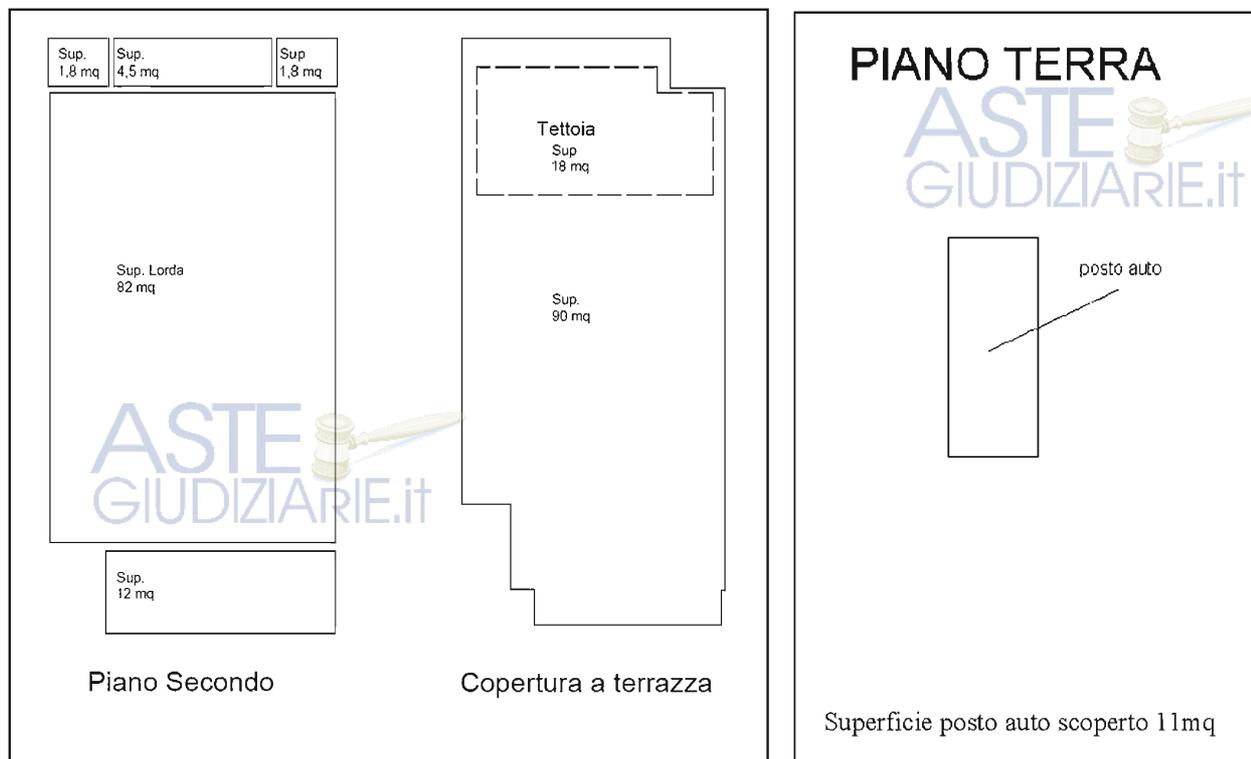
Non presente l'impianto di riscaldamento.

La **scala interna di collegamento** è del tipo a chiocciola a pianta tonda in legno e ferro.

Si evidenziano nella terrazza di copertura la presenza di un pergolato realizzato in legno aperta sui lati, delle finestre Velux che garantiscono luce e aerazione nei sottostanti servizi igienici, degli armadi in alluminio che nascondono le macchine del condizionamento, il torrino-scala delle dimensioni strettamente necessarie a coprire l'uscita della scala in copertura realizzato in legno e chiuso lateralmente da muretti bassi rivestiti in gres e sormontati da serramenti in vetro.



Superfici utili



Superfici lorde

### VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL BENE:

Si determina di seguito il **valore di mercato** più probabile dell'unità immobiliare colpita dalla procedura, inteso come "giusto prezzo" che avrebbe l'immobile in una libera contrattazione di vendita, tenendo conto di due diversi procedimenti di stima e mediando i valori ottenuti. Il valore stimato verrà poi ridotto come richiesto nel presente quesito di una percentuale che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

(1) Procedimento di stima diretto : Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari, nello specifico con destinazione ad uso residenziale, analoghe a quello in esame per ubicazione e caratteristiche. Il valore individuato viene poi corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto della posizione, della funzionalità e delle caratteristiche estetiche della zona ove sorge l'edificio (coefficiente di zona), delle

caratteristiche funzionali, estetiche e di conservazione dell'edificio che ospita gli immobili oggetto di stima (coefficiente dell'edificio), delle caratteristiche funzionali, estetiche e di conservazione degli immobili oggetto di stima (coefficiente dell'unità immobiliare).

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si ottiene il coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile.

Si è tenuto inoltre conto delle indagini di mercato per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, che hanno evidenziato per gli immobili situati nel lungomare dei prezzi unitari a metro quadrato molto più elevati rispetto alla stessa tipologia di immobili ma situati in vie meno prossime al mare.

Inoltre, si è anche tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che nel caso di destinazione residenziale, nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2022, per la zona “Centrale – Centro Urbano” che comprende anche la zona in esame, riporta, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, per la tipologia “abitazioni civile” il valore minimo e il valore massimo riferiti alla superficie lorda rispettivamente pari a 890 €/m<sup>2</sup> e a 1.350 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto, nel caso in esame, tenuto conto di quanto esposto nei precedenti punti, il sottoscritto ritiene congruo, in base a buon senso ed esperienza acquisita, assumere come base di calcolo il valore di **1.400,00 € \ m<sup>2</sup>**.

Per cui, si ha:

$$\text{Valore di mercato } V_{(1)} = S_{\text{Comm}} \times \text{Quotaz. } \text{€/m}^2 \times \text{Coeff. di merito } C_i$$

<b>Sup. Stimata = Sup. lorda + Sup. omog. =</b> =82,00 mq + 20,00 mq * 0,30 + 90,00 mq * 0,30		<b>Sup. totale (mq)</b> <b>115,00</b>
<b>A) Superficie totale x €/mq =</b>		
<b>Sup. totale (mq)</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore</b>
115,00	€ 1.400,00	€ 161.000,00
<b>B) Coeff. di merito:</b>		
1) C1= coeff. di età	1,05	(età≈10 anni)
2) C2= stato di conservazione e manut.	1,10	(ottimo)
3) C3= livello di finiture	1,05	(buone)
4) C4= panoramicità, posizione	1,35	(vista mare, lungomare)
5) C5= coefficiente dell'edificio	0,98	(nella norma)
Coeff. di merito finale: C1xC2xC3xC4xC5 =		1,6045
Arrotondato a		<b>1,604</b>
<b>C) Valore finale di stima = A) x B)</b>		<b>€ 258.244,00</b>
arrotondato a		<b>€ 258.200,00</b>

Quindi, si ha:



$$\underline{V(1)} = 115,00 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ €/ m}^2 \times 1,604 = \underline{\underline{\text{€ 258.200,00}}}$$

(2) Procedimento di stima indiretto o analitico-ricostruttivo: Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili, secondo cui la determinazione del valore “V” di un immobile si ottiene dividendo il reddito annuo “R” (reale o presunto) percepibile dalla locazione del cespite, depurato dei costi, per il tasso di capitalizzazione “r” applicando la formula finanziaria della capitalizzazione del reddito  $V=R/r$ .  
Il principio che sottende questo procedimento sta nella constatazione che un bene vale per quanto rende.

Il cespite costituito da appartamento con posto auto scoperto, nelle attuali condizioni, con riferimento anche ai valori riportati dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate e alle indagini economiche effettuate per immobili con caratteristiche e superfici simili potrebbe essere locato al prezzo mensile di € 780,00 (circa 6,90 €/ m<sup>2</sup>\*mese); a tale reddito mensile presunto corrisponde un reddito lordo annuo pari a € 9.360,00; detraendo ad esso il 27,5% per costi di gestione annui a carico della proprietà (oneri fiscali e manutenzione) e capitalizzando l’importo al 3,0%, si ottiene :

Reddito mensile medio presunto pari a:		<b>€ 780,00</b>
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	<b>€ 9.360,00</b>
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27,5% di 1)	<b>€ 2.574,00</b>
3	Reddito annuo netto presunto	<b>€ 6.786,00</b>

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,0%

Si ottiene il valore di stima cercato  
arrotondato a

<b>€ 226.200,00</b>
<b>€ 226.200,00</b>

Per cui, risulta :  $\underline{V(2)} = \text{€ } 6.960/0,03 = \underline{\underline{\text{€ 226.200,00}}}$

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato,

pari a:

**VALORE DI STIMA APPARTAMENTO =**

$$(V_{(1)} + V_{(2)})/2 = (\text{€ } 258.200,00 + \text{€ } 226.200,00)/2 = \text{€ } 242.200,00$$

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la **garanzia per vizi**. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi di qualsiasi genere viene tenuta in conto attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando "per prassi" tale riduzione in una misura tra il 15% e il 20% del valore stimato, tuttavia, nel caso in esame si ritiene sufficiente porre la riduzione pari al **10%** ottenendo:

$$\text{VALORE DI STIMA} \times \text{Riduz. per vizi} = \text{€ } 242.200,00 \times 0,10 = \text{€ } 24.220,00;$$

Ottenendo, quindi :

VALORE DI RIDOTTO= valore di stima – riduzione prezzo =

$$= \text{€ } 242.200,00 - \text{€ } 24.220,00 = \text{€ } 217.980,00$$

A questo vanno detratte le spese (per sanzioni, diritti e spese tecniche) necessarie alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile stimate a forfait in € 5.000,00

Per cui, il valore di vendita si arrotonda per eccesso in definitiva a :

**VALORE DI VENDITA APPARTAMENTO = € 213.000,00**

Il trasferimento del bene non è soggetto a IVA non trattandosi di beni strumentali all'esercizio d'impresa. L'aggiudicatario dovrà sostenere il costo dell'imposta di registro oltre le ulteriori imposte ipotecarie e catastali.

➤ **f.2): POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA C. COLOMBO S.N.C. (LUNGOMARE), PIANO TERRA**

**CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE:**

Il bene in esame riguarda un posto auto scoperto della superficie di mq. 11,00 circa, situato all'interno delle aree condominiali pavimentate in conglomerato bituminoso e indicato a terra da una linea segnaletica orizzontale.

## VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL BENE:

In base alle ricerche di mercato effettuate, il valore di un posto auto scoperto interno ad un'area comune è pari ad **€ 6.000,00**.

**VALORE DI STIMA POSTO AUTO = € 6.000,00**

Anche in questo caso, l'eventuale esistenza di vizi di qualsiasi genere viene tenuta in conto attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando nel caso in esame sufficiente una riduzione pari al 10% e ottenendo:

VALORE DI STIMA x Riduz. per vizi = € 6.000,00 x 0,10 = € 600,00;

Ottenendo, quindi :

VALORE DI VENDITA = valore di stima – riduzione prezzo =  
= € 6.000,00 – € 600,00 = € 5.400,00

Per cui, il valore di vendita risulta in definitiva pari a :

**VALORE DI VENDITA POSTO AUTO SCOPERTO= € 5.400,00**

### Identificazione lotto:

**Lotto Unico composto da: appartamento per civile abitazione al piano secondo e terzo (copertura) senza ascensore, oltre parti comuni, situato in Roccalumera (Me), via C. Colombo snc, composto da vani catastali 5,5 in Catasto Fabbricati al fg. 12, p.lla 588, sub 48, con posto auto scoperto in Catasto Fabbricati al fg. 12, p.lla 588, sub 23.**

**Valore complessivo di vendita € 218.400,00 (diconsi euro duecentodiciottomilaquattrocento) oltre oneri fiscali.**

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione di stima, completa degli allegati di seguito elencati.

Catania 06.09.2023

L'esperto nominato per la stima

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Allegato Generalità dei Soggetti coinvolti;
2. Documentazione catastale acquisita: estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali delle u.i.u.;
3. Documentazione tecnico-amministrativa reperita;
4. Planimetrie Stato di fatto;
5. Fotografie dei luoghi;
6. Quotazione O.M.I., Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate;
7. Nota spese e proposta di parcella richiesta dall'esperto nominato per la stima.

