

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE**



**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA
NELLA PROCEDURA
N. 124/2021 REG. GEN**

RELAZIONE TECNICA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILI SITI IN CATANIA ZONA SAN GIUSEPPE LA RENA

“VILLAGGIO CAMPO DI MARE”



G.D.: DOTT. ALESSANDRO LAURINO

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



1

Tribunale Civile di Catania – Sezione Fallimentare
Relazione di consulenza tecnica nella procedura

n. 124/2021 Reg. Gen.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

| | |
|--|----|
| PREMESSA | 4 |
| RISPOSTE AI QUESITI..... | 5 |
| a..... | 5 |
| b..... | 7 |
| c..... | 8 |
| d..... | 11 |
| e..... | 12 |
| f. | 14 |
| CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE: | 15 |
| VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI: SUB1..... | 20 |
| VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI: SUB2..... | 25 |
| VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI: SUB3..... | 28 |
| VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI: SUB4..... | 33 |
| VALUTAZIONE DEL TERRENO (NCT Foglio 48 part. 938 – Catania): | 37 |
| g..... | 39 |
| Identificazione compendio immobiliare: | 39 |

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, specificano 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

Le unità immobiliari urbane in esame riguardano:

- **N. 4 Appartamenti** facenti capo ad un'unica struttura edilizia con corte esterna sita nella zona di San Giuseppe La Rena a Catania “Villaggio Campo di Mare”
– **N. 2 Appartamenti posti al piano Terra e N. 2 Appartamenti posti al piano primo;**
➤ **N.1 Lotto di terreno** limitrofo alla struttura edilizia precedentemente descritta;

Schematicamente:

| ID | [C] Immobili del socio fallito | | | | | | |
|-----|--------------------------------|----------------------------------|-----------|----------------|------|------|-----------------------|
| | N° | COMUNE | INDIRIZZO | DATI CATASTALI | | | DIRITTI E ONERI REALI |
| | | | | Tipo | fg | plla | |
| 1.1 | CATANIA | Via San Giuseppe La Rena piano T | NCEU | 48 | 1732 | 1 | A/3 |
| 1.2 | CATANIA | Via San Giuseppe La Rena piano T | NCEU | 48 | 1732 | 2 | A/3 |
| 1.3 | CATANIA | Via San Giuseppe La Rena piano 1 | NCEU | 48 | 1732 | 3 | A/3 |
| 1.4 | CATANIA | Via San Giuseppe La Rena piano 1 | NCEU | 48 | 1732 | 4 | A/3 |
| | CATANIA | San Giuseppe La Rena | NCT | 48 | 938 | | AGRUMETO |

In data 23.04.2022 alle ore 10:00 circa il sottoscritto CTU, coadiuvato dal Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile con la presenza del socio della società fallita, ha eseguito l'accesso presso i beni siti in Catania Via San Giuseppe La Rena con destinazione Civile abitazione, e più precisamente consistente in una villetta in cemento armato tipicamente degli anni '70 sita all'interno del “Villaggio Campo di Mare”. Su detto immobile è stato effettuato il necessario sopralluogo di rito, nel corso del quale 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.

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, all'atto del sopralluogo, sono state rinvenute all'interno delle diverse unità abitative le seguenti persone:

1. **Sub. 1 – Piano Terra:** Occupato da terzi in virtù di contratto di Locazione che ha avuto inizio il 01 Luglio 2020 e scadenza il 30 Giugno 2024, cioè allo scadere dei 4 anni dopo i quali è possibile il rinnovo di ulteriori anni 4 (canone stabilito annuale pari a 3.600€);
2. **Sub. 2 – Piano Terra:** Libero da persone e cose;
3. **Sub. 3 – Piano Primo:** Occupato da terzi in virtù di contratto di Locazione che ha avuto inizio il 01 Luglio 2020 e che ha scadenza il 30 Giugno 2024 cioè allo scadere dei 4 anni dopo i quali è possibile il rinnovo di ulteriori anni 4 (canone stabilito annuale pari a 3.000€);
4. **Sub. 4 – Piano Primo:** Libero da persone e cose;
5. **Il terreno** posto ad ovest del fabbricato, risulta essere libero da persone e cose ed accessibile da varco carrabile chiuso con cancello in ferro. E' presente al suo interno una piccola tettoia in ferro.

Si produce in allegato alla presente la documentazione fotografica di rito.

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.**

Dalle visure catastali acquisite si legge che sui suddetti immobili risulta un diritto di piena proprietà intestato per ½ al socio fallito di cui al punto C2.2 dell'allegato “Generalità

Soggetti" e per altro ½ al soggetto di cui al punto C2.3 dello stesso allegato; complessivamente, il diritto di proprietà per intero trasla sul soggetto di cui al punto C2.1 dell'allegato "Generalità Soggetti" in qualità di unico erede di detti signori.

Detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come schematicamente riportato:

| C: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|-----|------------------------------------|------------|-----------|--------|-------------|---------------------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | DIRITTI E ONERI REALI |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superf Catastale | Rendita | | |
| | 48 | 1732 | 1 | | | A/3 | 5 | 4 vani | Totale: 58 m ² | Euro 371,85 | Proprietà per ½ + ½ | |
| Indirizzo | | | | Via San Giuseppe Alla Rena piano T | | | | | | | | |

| C: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|-----|------------------------------------|------------|-----------|--------|-------------|---------------------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | DIRITTI E ONERI REALI |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superf Catastale | Rendita | | |
| | 48 | 1732 | 2 | | | A/3 | 5 | 4 vani | Totale: 60 m ² | Euro 371,85 | Proprietà per ½ + ½ | |
| Indirizzo | | | | Via San Giuseppe Alla Rena piano T | | | | | | | | |

| C: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|-----|------------------------------------|------------|-----------|--------|-------------|---------------------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | DIRITTI E ONERI REALI |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superf Catastale | Rendita | | |
| | 48 | 1732 | 3 | | | A/3 | 5 | 4 vani | Totale: 69 m ² | Euro 371,85 | Proprietà per ½ + ½ | |
| Indirizzo | | | | Via San Giuseppe Alla Rena piano 1 | | | | | | | | |

| C: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|-----|------------------------------------|------------|-----------|--------|-------------|---------------------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | DIRITTI E ONERI REALI |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superf Catastale | Rendita | | |
| | 48 | 1732 | 4 | | | A/3 | 5 | 4 vani | Totale: 71 m ² | Euro 371,85 | Proprietà per ½ + ½ | |
| Indirizzo | | | | Via San Giuseppe Alla Rena piano 1 | | | | | | | | |

| C: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto Terreni | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|------------|-----|-------------------------------|------------|-----------------|---------|--------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|--|--|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DIRITTI E ONERI REALI | | |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Qualità | Class e | Superf. Catastale | Reddito Dominicale/Agrario | | | | |
| | 48 | 938 | | | | Agrumeto | 3 | 743 m ² | Euro 19,57/6,91 | Proprietà per ½ + ½ | | | |
| Indirizzo | | | | San Giuseppe Alla Rena | | | | | | | | | |

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 metà, per successione non presentata relativamente detti cespiti, ma di cui si rileva accettazione espressa di eredità del Curatore fallimentare per conto e nel nome del socio fallito, unico erede testamentario, del 11/01/2023 in notaio Marco Cannizzo di Catania rep n. 79110/53868 trascritto il 19-01-2023 al n. 2072/2619 in morte del soggetto di cui al punto 2.3, deceduto il [REDACTED], e per la restante metà assunta in qualità di erede dal socio di cui al punto C2.1 dell'allegato precedentemente richiamato, ai de cuius pervenuti in virtù di atto di divisione del 28/06/2002 ricevuto dal Notaio Guido Luca, rep. 35902/9013, trascritto il 4 Luglio 2002 ai nn. 19791/26206.

I dati sotto elencati sono provenienti dalla certificazione notarile agli atti del 27/07/2022 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) Si riscontra ordinanza sindacale del 18 Maggio 1984 n.381 trascritta il 7 Dicembre 1984 ai nn. 46973/38016 con la quale era stata disposta ai sensi dell'art.15 legge 28/01/1977 n.10 e dell'art. 49 legge regionale 27/12/1978 n. 71 l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Catania (relativamente alle opere edilizie eseguite senza concessione edificatoria).

- 2) **Ipoteca legale** del 03/12/2004 rep. 57157/2003, iscritta il 25/01/2005 ai nn. 5178/1283

A favore: Montepaschi SERIT

Sopra: appartamenti siti in Catania, Via S. Giuseppe Alla Rena censiti in catasto al foglio 48 particella 1732 e sub 1-2-3-4 e terreno in Catania fg. 48, p.la 938 e altri beni : omissis;

- 3) **Ipoteca legale** del 21/04/2006 rep. 22176/2006, iscritta il 20/02/2007 ai nn. 12052/2698

A favore: SERIT SICILA SPA - CATANIA

Sopra: appartamenti siti in Catania, Via S. Giuseppe Alla Rena censiti in catasto al foglio 48 particella 1732 e sub 1-2-3-4 e terreno in Catania fg. 48, p.la 938 e altri beni : omissis;

- 4) **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: appartamenti siti in Catania, Via S. Giuseppe Alla Rena censiti in catasto al foglio 48 particella 1732 e sub 1-2-3-4 e terreno in Catania fg. 48, p.la 938 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;

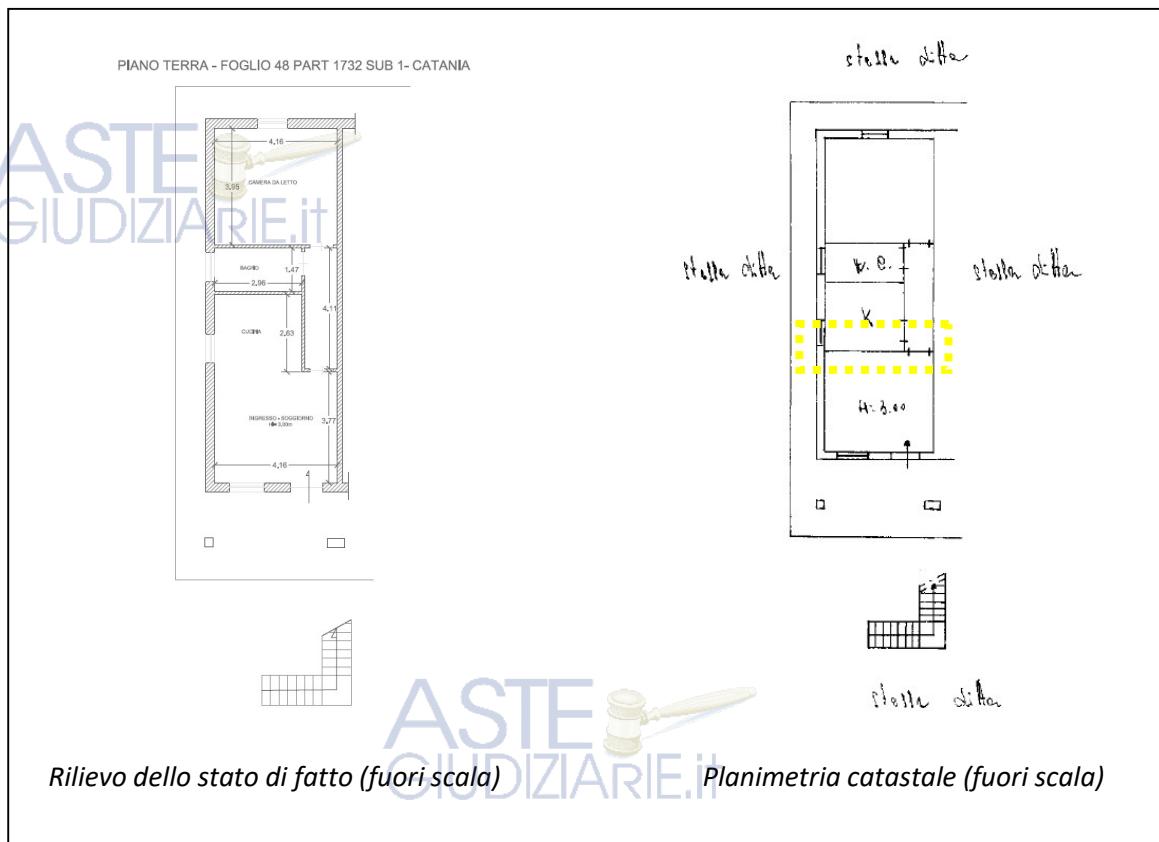
Dall'esame degli atti, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del procedente né presenza di discrasie, e quindi, l'immobile oggetto di stima è individuato con certezza.

Con riferimento, alla planimetria catastale del beni, è possibile attestarne la **conformità catastale con lo stato di fatto**, a meno della modifica di cui si dirà, relativa al solo sub. 1, ottenuta mediante l'abbattimento della parete in comune tra l'ingresso-soggiorno e la cucina; si è, altresì, chiusa la porta di accesso alla cucina dal corridoio.

Si riportano in allegato: l'estratto del foglio di mappa, le planimetrie dei beni per come risultanti in catasto e quelle rappresentanti lo stato di fatto dei beni sui rilievi metrici eseguiti durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente.



SUB. 1

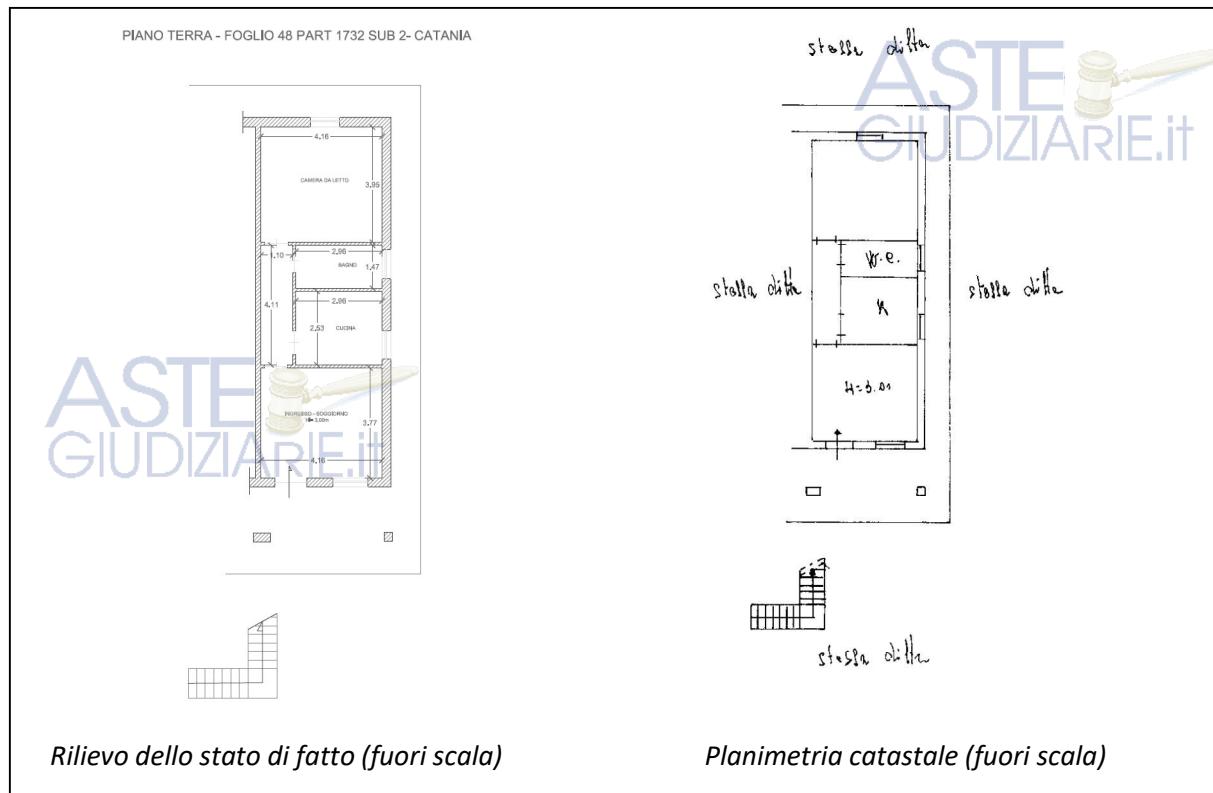


Come si evince da questo confronto grafico (relativo al **sub 1**) è stata, sostanzialmente, abbattuta la parete divisoria tra il vano ingresso-soggiorno e la cucina (in giallo in figura), unificando i due ambienti, ed è stata chiusa la porta di accesso alla cucina dal corridoio; tale lieve modifica rientra nella categoria delle opere interne, regolarizzabile con una CILA tardiva e un DOCFA per l'inserimento della nuova planimetria catastale.

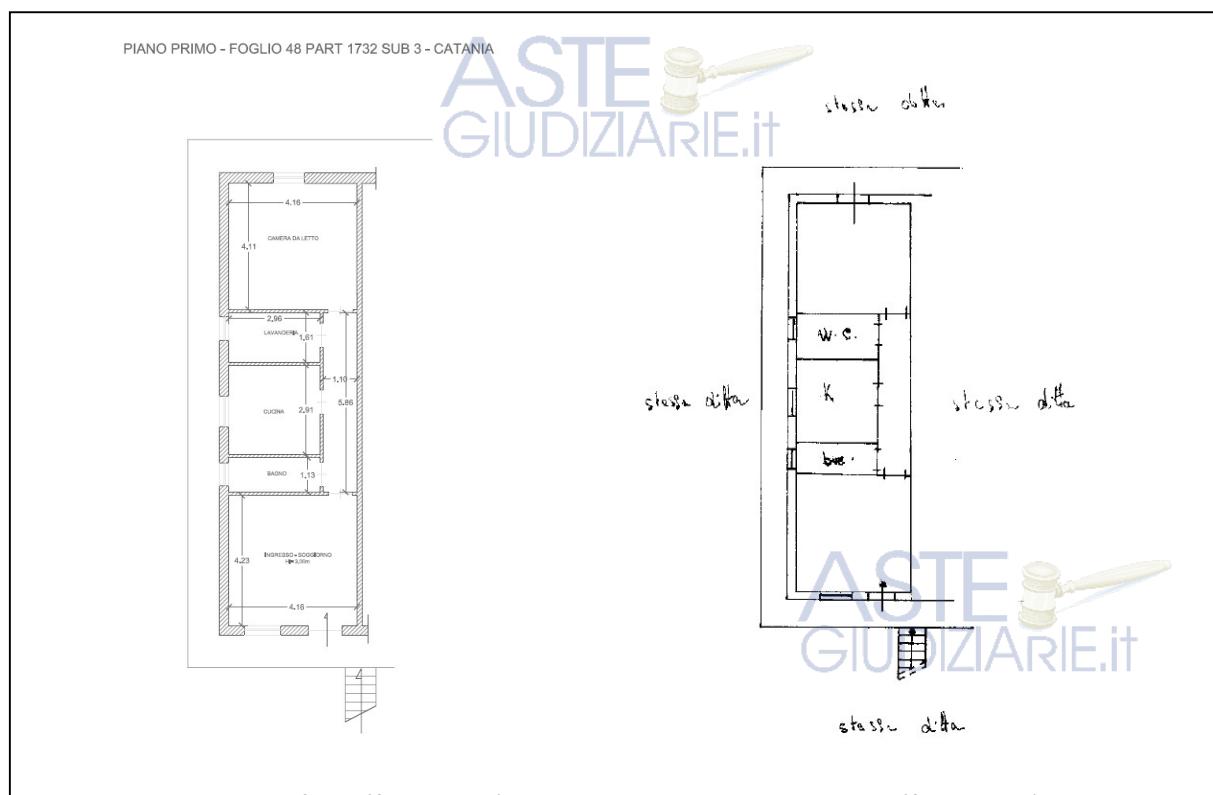
Per quanto esplicitato, non è possibile attestare la conformità catastale del sub1.



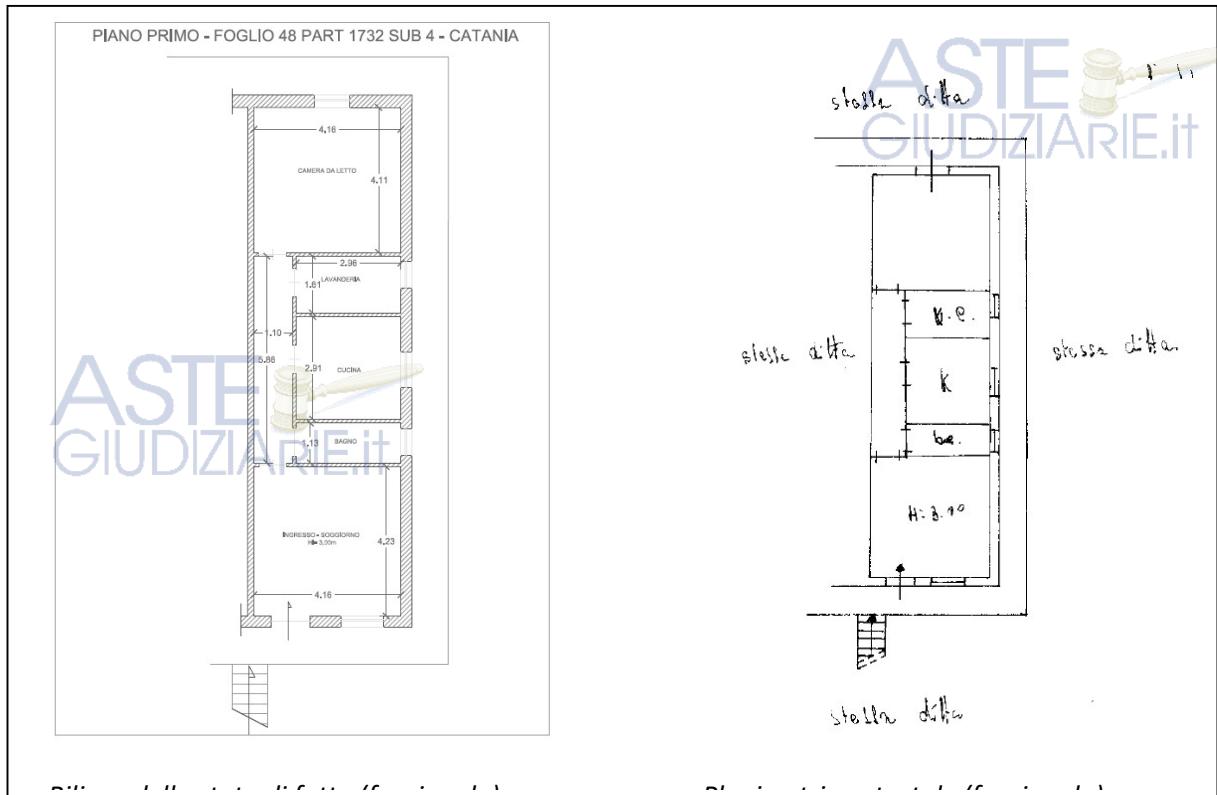
SUB. 2



SUB. 3



SUB. 4



Come si evince dai restanti confronti grafici (sub. 2-3-4), lo stato di fatto è sostanzialmente conforme a quanto rilevato nelle planimetrie catastali; una piccola difformità, non essenziale, si riscontra nella geometria dello sviluppo della scala esterna che parte come rampa singola ma successivamente nel pianerottolo intermedio si biforca in due rampe distinte una per ogni appartamento posti al primo piano.

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

Trattandosi di unità immobiliari censite in catasto fabbricati non è necessario, ai fini di un eventuale trasferimento, acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Per il terreno, invece, si è fatta opportuna richiesta all'ufficio Urbanistico del Comune di Catania dal quale si evince che esso ricade all'interno della Riserva Naturale Oasi del Simeto, la cui gestione è affidata allo stesso Comune, con le seguenti prescrizioni:

- ricade all'interno della Riserva naturale orientata OASI DEL SIMETO - Zona "B" PRERISERVA della Riserva naturale OASI DEL SIMETO (regolamento della Riserva - Decreto 10 maggio 1995 e s.m.i.);

Inoltre ricade:

- in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. b' – aree di cui all'art.142 comma 1 lett. f) - Aree Protette (Parchi e Riserve);
- entro 2 km dalle Z.P.S. e S.I.C.;
- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

L'immobile ricade in "Aree soggette a recupero" - Art. 20 delle N. d. A. del Piano Paesaggistico in corso di approvazione.



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 formale richiesta di accesso agli atti finalizzata all'analisi degli aspetti di regolarità edilizia dell'immobile, inoltrate a mezzo mail, **lo scrivente CTU ha potuto accettare quanto segue:**

1. Per il fabbricato in cui insistono le quattro u.i. destinate a civile abitazione di cui trattasi, censiti al NCEU al fg.48 e p.lla 1732, dai documenti agli atti si evince che l'**epoca di realizzazione** del fabbricato risale a un periodo antecedente il 22 Ottobre 1980;
2. Che la costruzione è stata **realizzata senza alcuna concessione edilizia comunale**;
3. Risulta, come già scritto al precedente punto b), la **trascrizione nei registri immobiliari del provvedimento n° 381 di raccolta e n° 653 di protocollo del 18/05/1984** con il quale il Sindaco del Comune di Catania ha disposto l'acquisizione delle opere edili realizzate in via S.F. La Rena, villaggio Campo di Mare unitamente all'area di sedime;



4. Risulta il **ricorso al TAR Sicilia**, Sez. di Catania, ricorso della ditta proprietaria contro il Comune di Catania per l'annullamento del detto provvedimento; in base ai documenti reperiti, non si conosce tuttavia la decisione finale dell'organo di giurisdizione amministrativa;
5. Risulta una pratica di **CONDONO EDILIZIO** legge 47/85 n.15464 prot. gen. N. 53792 del 20/09/1986, **non ancora conclusa**, relativo all'abuso connesso in contrada S.F. La Rena (relativamente alle opere edilizie eseguite senza concessione edificatoria).
6. Dal punto di vista della localizzazione urbanistica la costruzione ricade in **zona vincolata ai sensi degli artt. 32 e 32 della L.47/85 sostituiti dall'art. 23 della L.37/85** e pertanto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è **subordinato all'ottenimento del nulla osta da parte degli Enti preposti alla tutela del vincolo nonché dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana**¹.
7. Per la pratica sopra indicata risultano versate in due momenti successivi le somme dovute a titolo di oblazione a seguito di richiesta di conguaglio oblazione per erronea applicazione degli interessi sulle somme da versare e su l'errata superficie dichiarata rispetto all'accertata.

La pratica, inoltre, risulta integrata a seguito di richiesta integrazione documenti del V Servizio del Comune di Catania – Condono Edilizio, prot. n. 5912 del 24/10/2000, ma sembra incompleta del nulla osta degli Enti preposti alla tutela del vincolo.

Agli atti si trova integrazione a riscontro della richiesta del comune di Catania dei seguenti documenti: descrizione delle opere, dichiarazione sullo stato dei luoghi, certificato di idoneità statica, certificato catastale, dichiarazione adeguamento alla

¹ L.R. 37/85 ARTICOLO 24 *Opere ricadenti nell' ambito di parchi e riserve*. Qualora le opere eseguite senza licenza, concessione o autorizzazione o in difformità alle stesse, ricadano nell' ambito di parchi regionali e riserve o nelle relative aree di protezione delimitate con le planimetrie relative indicate alla legge regionale 6 maggio 1981, n. 98 e ai decreti emessi dall' Assessore regionale per il territorio e l' ambiente ai sensi della suddetta legge o comunque nelle zone vincolate ai sensi della stessa legge, il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria, con esclusione delle opere ricadenti nelle zone a inedificabilità assoluta realizzate in data successiva all' imposizione del vincolo, è subordinato al parere favorevole dell' Assessore regionale per il territorio e l' ambiente sentito il Consiglio regionale della protezione del patrimonio naturale.

1.46/90, doc. di non sussistenza dei reati di cui agli artt. 416/bis, 648/bis, 648/ter del c.p., versamento intestato a AUSL 3 per il parere del sanitario.

8. Sulla scorta dei documenti ottenuti, rilasciati a seguito di richiesta di accesso agli atti formulata al Comune:

- a) lo scrivente NON può attestare la conformità edilizia e urbanistica dell'intero edificio realizzato senza alcun titolo abilitativo,**
- b) è ragionevolmente presumibile che la ditta istante non abbia ottenuto la concessione in sanatoria richiesta, per assenza dei nulla osta necessari,**
- c) è altresì presumibile che non siano mai state inoltrate le richieste a tali Enti (tra cui l'A.R.T.A. Sicilia, Dipartimento Urbanistica) e**
- d) sebbene la mancata integrazione documentale nei termine di gg. 90 indicato, potesse comportare l'improcedibilità dell'istanza e il conseguente diniego, non si riscontrano provvedimenti dell'UTC in tal senso, per cui, si ritiene che il futuro acquirente/aggiudicatario (o i futuri acquirenti/aggiudicatari in caso di vendita in più lotti) nella procedura in oggetto dovrà provvedere entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento alla voltura della richiesta di concessione in sanatoria e alla presentazione dei documenti utili alla sua definizione (co. 5, art. 46, D.P.R. 380/01)**
- e) sebbene sia possibile affermare che ci siano i presupposti per il rilascio di un parere favorevole all'opera abusiva, i tempi, i costi e l'esito di tale procedura non sono facilmente prevedibili in questa sede,**
- f) con riferimento ai costi, trattandosi di una unica pratica in sanatoria per l'intero fabbricato abusivo, il costo verrà considerato solo forfettariamente pari a €2.000 da detrarre al valore di stima di ogni singolo lotto di u.i.**
- g) tale costo sarà inteso già insito nel valore di stima stabilito al successivo punto f).**

f. determinare il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificano 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.

CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

i beni in esame riguardano come già specificato:

| C: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------------|----------|------------------------------------|------------|------------|----------|-------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superf Catastale | Rendita | DIRITTI E ONERI REALI |
| | 48 | 1732 | 1 | | | A/3 | 5 | 4 vani | Totale: 58 m ² | Euro 371,85 | Proprietà per ½ + ½ |
| Indirizzo | | | | Via San Giuseppe Alla Rena piano T | | | | | | | |

| C: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------------|----------|------------------------------------|------------|------------|----------|-------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superf Catastale | Rendita | DIRITTI E ONERI REALI |
| | 48 | 1732 | 2 | | | A/3 | 5 | 4 vani | Totale: 60 m ² | Euro 371,85 | Proprietà per ½ + ½ |
| Indirizzo | | | | Via San Giuseppe Alla Rena piano T | | | | | | | |

| C: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------------|----------|------------------------------------|------------|------------|----------|-------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superf Catastale | Rendita | DIRITTI E ONERI REALI |
| | 48 | 1732 | 3 | | | A/3 | 5 | 4 vani | Totale: 69 m ² | Euro 371,85 | Proprietà per ½ + ½ |
| Indirizzo | | | | Via San Giuseppe Alla Rena piano 1 | | | | | | | |

| C: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------------|----------|------------------------------------|------------|------------|----------|-------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superf Catastale | Rendita | DIRITTI E ONERI REALI |
| | 48 | 1732 | 4 | | | A/3 | 5 | 4 vani | Totale: 71 m ² | Euro 371,85 | Proprietà per ½ + ½ |
| Indirizzo | | | | Via San Giuseppe Alla Rena piano 1 | | | | | | | |

| C: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto Terreni | | | | | | | | | | |
|---|-----------|------------|------------------------|---------------------|------------|-----------------|---------|--------------------|----------------------------|---|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Qualità | Class e | Superf. Catastale | Reddito Dominicale/Agrario | DIRITTI E ONERI REALI |
| | 48 | 938 | | | | Agrumeto | 3 | 743 m ² | Euro 19,57/6,91 | Proprietà per $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ |
| Indirizzo | | | San Giuseppe Alla Rena | | | | | | | |

Il corpo di fabbrica, al piano terra e piano primo, comprendente 4 bivani con accessori con strutture in cemento armato, con una superficie coperta di mq 110 circa e un volume di mc 700 circa realizzate antecedentemente al 1980; tamponamenti e tramezzature con laterizi, tetto con orditure legname e manto di tegole, scala esterna posta in posizione centrale davanti l'ingresso carrabile e pedonale posto sulla via; le facciate risultano intonacate.

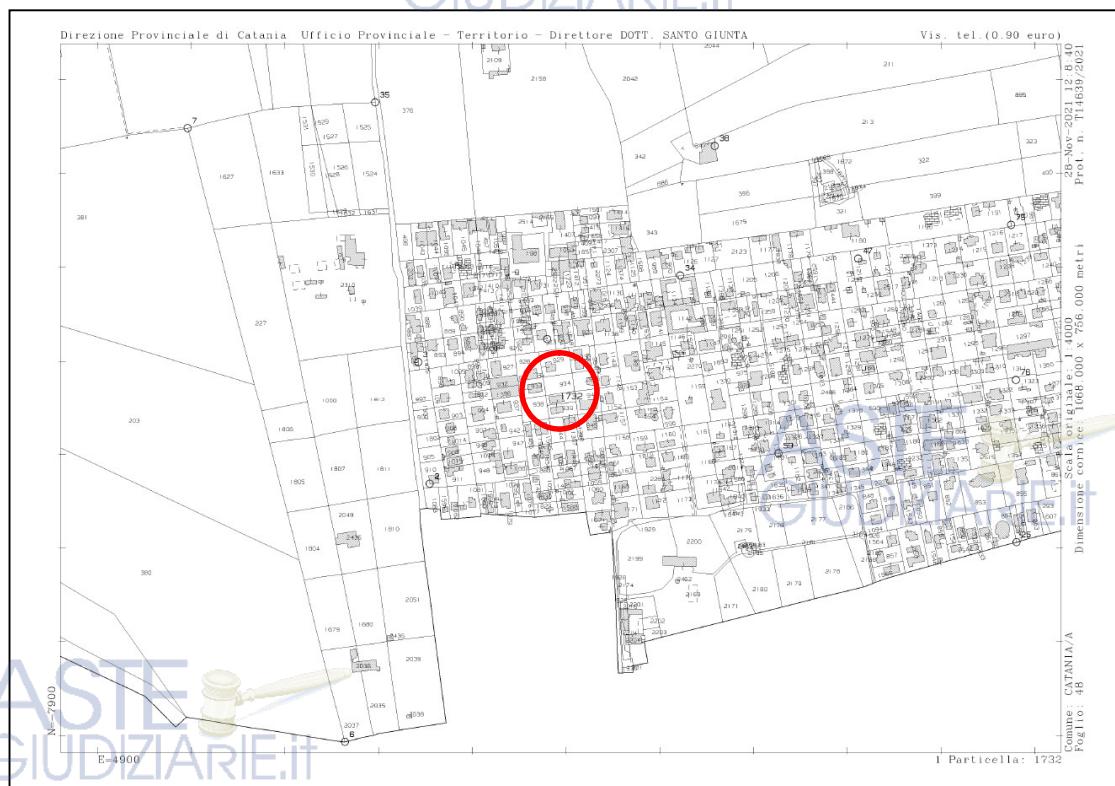
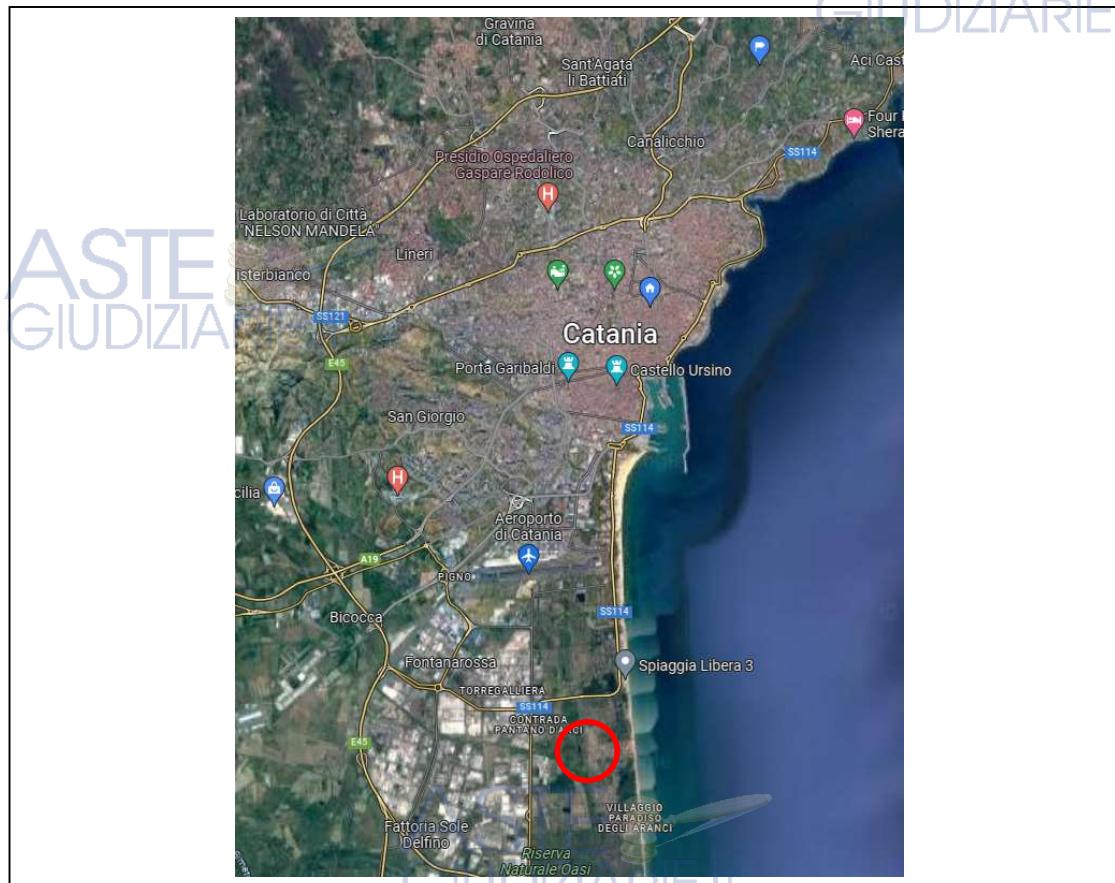
Per quanto riguarda le finiture interne agli immobili: intonaco civile completo ai soffitti e pareti e trattato con pittura idrolavabile, pavimenti in cemento tipo segato; le pareti dei servizi sono rivestiti con mattonelle di ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in monoblocco zincati completi di ante con vetri e avvolgibili in plastica. Gli impianti elettrico ed idrico nei due immobili abitati appaiono funzionanti ma non a norma.

Dalle tavole di progetto e dai documenti agli atti risulta esservi la presenza di un pozzo nero situato nel cortile e la previsione della costruzione della fossa settica secondo le norme allora vigenti.

Gli immobili, corpo di fabbrica e terreno, si trovano all'interno del "Villaggio Campo di Mare" nella zona di San Giuseppe La Rena a Catania, che è una frazione lontana dal Centro Storico situato a Sud della Città di Catania.

La tipologia di questi terreni, per lo più agricoli, della piana di Catania ma molto vicini al mare e alla spiaggia sabbiosa del golfo di Catania che va dal porto di Catania sino ad Agnone Bagni che segna l'inizio della provincia di Siracusa, e un periodo in cui non vi è stato un idoneo controllo del territorio ha permesso la nascita di aree e quartieri quasi totalmente abusivi che successivamente sono stati in parte "recuperati" con interventi edilizi che hanno portato i servizi essenziali (quali acqua, luce, strade) in queste aree oggi delimitate e con diverse nomenclature. Seppure ancor oggi detti quartieri sembrano non

avere i normali standard urbanistici ed igienici, le villette o le abitazioni site al loro interno risultano avere un utilizzo a carattere stagionale ma anche a carattere residenziale con la nascita di piccoli market ed altri servizi.



Tribunale Civile di Catania – Sezione Fallimentare
Relazione di consulenza tecnica nella procedura

n. 124/2021 Reg. Gen.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Quanto ciò detto fa intuire che delle abitazioni o degli immobili oggi sanati o con l'iter della sanatoria in atto, come il caso delle quattro u.i. adibite ad abitazione oggetto di stima, possono avere un'appetibilità anche abbastanza elevata data la vicinanza al mare. Chiaramente tali valori devono essere individuati anche in base allo stato di fatto degli immobili stessi e delle diverse finiture presenti.

In base al sopralluogo effettuato si può affermare che l'edificio in cui sono inserite le quattro abitazioni (due a piano terra e due a piano primo) è una struttura in c.a. tipica degli anni 70/80, con scala esterna e ringhiera in ferro. Le finiture esterne appaiono essere quelle dell'epoca di costruzione, con intonaco civile per esterni nella facciata, che presenta degli ammaloramenti sparsi dovuti anche per problemi di infiltrazioni di acqua dal tetto o dai balconi e dai muretti degli stessi (come anche nei ballatoi e sottoballatoi), mattonelle in ceramica per i cortili e i balconi (di colore marrone e avana e tipici degli anni 70/80), lastre di marmo bianco per le pedate della scala esterna. Globalmente sono necessari degli interventi di ripristino dell'intonaco dopo aver eliminato la causa delle infiltrazioni, con lo spicconamento dello stesso con la scopertura dei ferri di armatura che verranno opportunamente attenzionati e sanati con gli opportuni convertitori di ruggine o quant'altro necessario per evitare ulteriori fenomeni di distacco del copriferro.

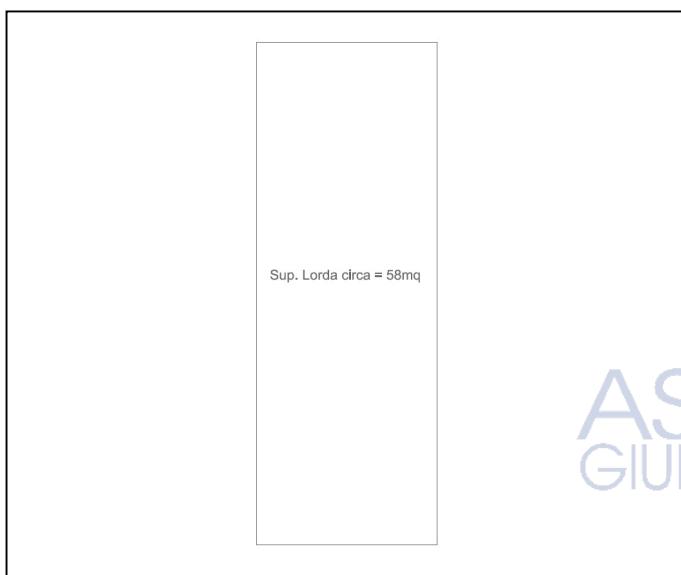
Analizzando le quattro abitazioni divise in quattro sub si può affermare che:

SUB 1:

Al suo interno l'u.i. si presenta completa di tutti gli impianti elettrici ed idraulici funzionanti ma non a norma; la pavimentazione è realizzata con scaglie di marmo per l'intera abitazione a meno della cucina e del bagno ove è presente normale maiolica; la cucina appare ristrutturata da poco presentando mattonelle simil cotto a pavimento e ceramica color beige alle pareti, mentre il bagno sembra essere quello del periodo della costruzione. La parete che separava la cucina dal salone ingresso è stata abbattuta unificando i due ambienti, mentre la porta di accesso alla cucina dal corridoio è stata murata (queste modifiche devono essere regolarizzate con apposita **CILA tardiva**).

Le porte interne sono in legno tamburato color marrone, mentre gli infissi, compreso il portoncino di ingresso sono realizzati in alluminio color ottone, tipici degli anni 70/80 che quindi non hanno prestazioni energetiche elevate come gli infissi di ultima generazione (a taglio termico).

Questa unità ha la seguente superficie commerciale² ricavata dai rilievi metrici effettuati sui luoghi pari a **58 m² circa** + 36 m² circa di corte esterna pavimentata (la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente raggiungendo dunque il valore di circa **8,4 m²**)



² La Superficie commerciale è determinata convenzionalmente dalla somma delle superfici lorde principali e le superfici secondarie ponderate.

VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI: SUB1

La valutazione del **valore commerciale** (inteso come “giusto prezzo” ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto del seguente metodo di stima:

Il prezzo di mercato del bene di confronto verrà basato sul metodo sintetico comparativo.

Tale metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona, mentre il metodo di trasformazione prevede di considerare il costo necessario per poter condurre il bene al livello commerciale del bene preso a confronto.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall’*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell’Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un’attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2022 per la zona “*Suburbana/S. F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino – Codice Zona E4 - Microzona 25*” codificata con codice di zona “E4” che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, per Abitazioni di tipo economico il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **450 €/m²** e il valore massimo è pari a **650 €/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minimo di 1,5 €/mq* mese ad un massimo di 2,2 €/mq* mese.

ZONA DENOMINATA: Suburbana/S. F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino – Codice Zona E4 - Microzona 25

Nella zona codificata con il codice “E4” la Tipologia prevalente è quella delle abitazioni di tipo economico e delle abitazioni con i seguenti valori OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.F. La Rena, Veccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primesole, Villaggio Delfino

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.25

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 450 | 650 | L | 1,5 | 2,2 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 700 | 1050 | L | 2,3 | 3,4 | L |

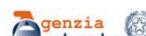
- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- In presenza del carattere estremo n.25 accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posto auto ed Automotrice non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozio / giudizio O/IV 2.6 da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Sudente



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Vi

laggio Primosole, Villaggio Delfino

Codice zona: E4

Microzona: 25

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 450 | 650 | L | 1,5 | 2,2 | L |
| Ville e Villini | Normale | 700 | 1050 | L | 2,3 | 3,4 | L |

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Il sottoscritto ritiene congruo, inoltre, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo del bene di confronto (immobile privo di titolo autorizzativo in corso di sanatoria) un valore pari a **850,00€/m²**.

Per cui, il valore di stima di un bene similare adibito ad immobile turistico-residenziale si assume pari a:

| Stimata (mq) = 66,40 | | Sup. totale (mq) 66,40 | |
|--|----------|-----------------------------|--|
| A) Superficie totale x €/mq = | | | |
| Sup. totale (mq) | €/mq | Valore | |
| 66,40 | € 850,00 | € 56.440,00 | |
| B) Coeff. di merito: | | | |
| 1) C1= coeff. di età | 0,96 | (costr. risalente anni '80) | |
| 2) C2= stato di conservazione e manut. | 0,92 | (mediocre) | |
| 3) C3= livello di finiture | 0,95 | (nella norma) | |
| 4) C4= livello di piano | 0,98 | (piano terra) | |
| Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 = | | 0,8223 | |
| Arrotondato a | | 0,822 | |
| C) Valore finale di stima = A) x B) | | € 46.393,68 | |
| arrotondato a | | € 46.400,00 | |

f.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per uffici/negozi simili vanno da un minimo di **1,5 €/mq*mese** ad un massimo di **2,2 €/mq*mese**, bisognerebbe ipotizzare un affitto medio mensile pari a circa 150€, che si ritiene oggettivamente troppo basso ritenendo che vi debba essere un parametro minimo ad unità immobiliare indipendente abitabile. Si ipotizza, invece, un reddito mensile medio pari a circa **€ 300,00 basandosi anche sull'attuale affitto regolarmente registrato per tale sub posto al piano terra che riporta tale cifra**; scegliendo tale valore di reddito mensile medio e applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespote e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

| | | |
|---|---|-------------|
| Reddito mensile medio presunto pari a: | | € 300,00 |
| n° | Descrizione | Euro |
| 1 | Reddito annuo lordo presunto | € 3.600,00 |
| 2 | Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1) | € 972,00 |
| 3 | Reddito annuo netto presunto | € 2.628,00 |
| Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,5% data la poca rendita | | |
| Si ottiene il valore di stima cercato | | € 58.400,00 |
| arrotondato a | | € 58.400,00 |

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

$$\text{VALORE DI STIMA SUB1} = (\text{€ 46.400} + \text{€ 58.400})/2 = \text{€ 52.400,00}$$

Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valore di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{stima}} = \text{€ 52.400,00}$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€ 52.400} \times 0,15 = \text{€ 7.860,00};$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = \text{€ 52.400} - \text{€ 7.860,00} = \text{€ 44.540}.$$

che si arrotonda in definitiva a 44.500,00€. A questo valore vanno detratte le spese per la regolarizzazione della planimetria catastale per le lievi modifiche interne che possono considerarsi complessivamente in € 1.500. Si ottiene, dunque, il seguente valore di vendita:

$$\text{VALORE DI VENDITA SUB 1} = \text{€ 43.000,00}$$

Al valore di vendita vanno poi aggiunte le spese di giustizia e di transazione (atto, imposte,

etc.).
ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUB 2:

Al suo interno l'u.i. si presenta completa di tutti gli impianti elettrici ed idraulici funzionanti ma non a norma; la pavimentazione è realizzata con scagliette di marmo per l'intera abitazione a meno della cucina e del bagno ove è presente normale maiolica; non appare esservi stato alcun intervento di manutenzione nell'appartamento che si trova nelle medesime condizioni e con le stesse rifiniture del periodo di costruzione. Inoltre è disabitato, libero da persone e cose.

Le porte interne sono in legno tamburato color marrone, mentre gli infissi, compreso il portoncino di ingresso sono realizzati in alluminio color ottone, tipici degli anni 70/80 che quindi non hanno prestazioni energetiche elevate come gli infissi di ultima generazione (a taglio termico).

Questa unità ha la seguente superficie commerciale³ ricavata dai rilievi metrici effettuati sui luoghi pari a **58 m² circa** + 36 m² circa di corte esterna pavimentata (la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente raggiungendo dunque il valore di circa **8,4 m²**)



³ La Superficie commerciale è determinata convenzionalmente dalla somma delle superfici lorde principali e le superfici secondarie ponderate.



VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI: SUB2

Analogamente a prima, la valutazione del **valore commerciale** (inteso come “giusto prezzo” ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto del seguente metodo di stima:

Il prezzo di mercato del bene di confronto verrà basato sul metodo sintetico comparativo.

Per cui, assumendo come base di calcolo del bene di confronto (immobile privo di titolo autorizzativo in corso di sanatoria) un valore pari a **850,00€/m²**, il valore di stima del bene si assume pari a:

| Stimata (mq) = 66,40 | | | Sup. totale (mq) | 66,40 |
|--|----------|-----------------------------|------------------|-------|
| A) Superficie totale x €/mq = | | | | |
| Sup. totale (mq) | €/mq | Valore | | |
| 66,40 | € 850,00 | € 56.440,00 | | |
| B) Coeff. di merito: | | | | |
| 1) C1= coeff. di età | 0,96 | (costr. risalente anni '60) | | |
| 2) C2= stato di conservazione e manut. | 0,92 | (mediocre) | | |
| 3) C3= livello di finiture | 0,95 | (nella norma) | | |
| 4) C4= livello di piano | 0,98 | (piano terra) | | |
| Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 = | | 0,8223 | | |
| | | Arrotondato a | 0,822 | |
| C) Valore finale di stima = A) x B) | | | € 46.393,68 | |
| | | arrotondato a | € 46.400,00 | |

f.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Analogamente a prima, si ipotizza un reddito mensile medio pari a circa **€ 300,00 prezzo di affitto regolarmente registrato per il sub 1, posto sempre al piano terra e gemello del presente sub 2**; scegliendo tale valore di reddito mensile medio e applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespote e r =tasso di

capitalizzazione, si ha:

| | | |
|---|---|----------------------------|
| Reddito mensile medio presunto pari a: | | € 300,00 |
| n° | Descrizione | Euro |
| 1 | Reddito annuo lordo presunto | € 3.600,00 |
| 2 | Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1) | € 972,00 |
| 3 | Reddito annuo netto presunto | € 2.628,00 |
| Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,5% data la poca rendita Si ottiene il valore di stima cercato arrotondato a | | € 58.400,00 € 58.400,00 |

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

$$\text{VALORE DI STIMA SUB2} = (\text{€ 46.400} + \text{€ 58.400})/2 = \text{€ 52.400,00}$$

Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valore di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{stima}} = \text{€ 52.400,00}$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€ 52.400} \times 0,15 = \text{€ 7.860,00};$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = \text{€ 52.400} - \text{€ 7.860,00} = \text{€ 44.540}.$$

che si arrotonda in definitiva a :

$$\text{VALORE DI VENDITA SUB 2} = \text{€ 44.500,00}$$

Al valore di vendita vanno poi aggiunte le spese di giustizia e di transazione (atto, imposte, etc).



SUB 3:

Al suo interno l'u.i. si presenta completa di tutti gli impianti elettrici ed idraulici funzionanti ma non a norma; la pavimentazione è realizzata con scaglie di marmo per l'intera abitazione a meno della cucina e del bagno ove è presente normale maiolica; la cucina appare ristrutturata da poco presentando mattonelle simil cotto a pavimento e ceramica color beige alle pareti, e in particolar modo il bagno sembra aver avuto un intervento manutentivo importante avendo oggi un aspetto maggiormente contemporaneo rispetto agli altri appartamenti della medesima palazzina. Detti interventi di manutenzione che non hanno modificato gli spazi interni non necessitano di alcuna regolarizzazione comunale.

Le porte interne sono in legno tamburato color marrone, mentre gli infissi, compreso il portoncino di ingresso sono realizzati in alluminio color ottone, tipici degli anni 70/80 che quindi non hanno prestazioni energetiche elevate come gli infissi di ultima generazione (a taglio termico).

Questa unità ha la seguente superficie commerciale⁴ ricavata dai rilievi metrici effettuati sui luoghi pari a 69 m² circa + 27 m² circa di balcone (la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente raggiungendo dunque il valore di circa 7,7 m²)



⁴ La Superficie commerciale è determinata convenzionalmente dalla somma delle superfici lorde principali e le superfici secondarie ponderate.



VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI: SUB3

La valutazione del **valore commerciale** (inteso come “giusto prezzo” ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto del seguente metodo di stima:

Il prezzo di mercato del bene di confronto verrà basato sul metodo sintetico comparativo.

Tale metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona, mentre il metodo di trasformazione prevede di considerare il costo necessario per poter condurre il bene al livello commerciale del bene preso a confronto.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esperte dall’*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell’Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un’attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2022 per la zona “Suburbana/S. F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino – Codice Zona E4 - Microzona 25” codificata con codice di zona “E4” che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più



frequente della zona esaminata, per Abitazioni di tipo economico il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **450 €/m²** e il valore massimo è pari a **650 €/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minino di 1,5 €/mq* mese ad un massimo di 2,2 €/mq* mese.

ZONA DENOMINATA: Suburbana/S. F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino – Codice Zona E4 - Microzona 25

Nella zona codificata con il codice “E4” la Tipologia prevalente è quella delle abitazioni di tipo economico e delle abitazioni con i seguenti valori OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.25

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 450 | 650 | L | 1,5 | 2,2 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 700 | 1050 | L | 2,3 | 3,4 | L |

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con l'etichetta **MINUSCOLA** si riferisce a quello più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di **nettifica**.

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Automobili non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

• Per la tipologia Negozio il giudizio O/N/S da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

• Ottimo

• Normale

• Scadente



agenzia
entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino

Codice zona: E4

Microzona: 25

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 450 | 650 | L | 1,5 | 2,2 | L |
| Ville e Villini | Normale | 700 | 1050 | L | 2,3 | 3,4 | L |

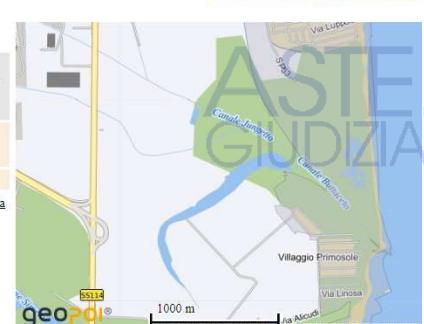
[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



© Geopoi, Map Data: © HERE OpenStreetMap contributors



© Geopoi, Map Data: © HERE OpenStreetMap contributors

Il sottoscritto ritiene congruo, inoltre, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo del bene di confronto (immobile privo di titolo autorizzativo in corso di sanatoria) un valore pari a **850,00€/m²**.

Per cui, il valore di stima di un bene similare adibito civile abitazione si assume pari a:

| Stimata (mq) = 76,70 | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------------------------|-------------------------|------|--------|-------|-----------------|--------------------|--|
| | | | Sup. totale (mq) | | | | | | |
| | | | 76,70 | | | | | | |
| A) Superficie totale x €/mq = | | | | | | | | | |
| <table border="1"><tr><th>Sup. totale (mq)</th><th>€/mq</th><th>Valore</th></tr><tr><td>76,70</td><td>€ 850,00</td><td>€ 65.195,00</td></tr></table> | | | Sup. totale (mq) | €/mq | Valore | 76,70 | € 850,00 | € 65.195,00 | |
| Sup. totale (mq) | €/mq | Valore | | | | | | | |
| 76,70 | € 850,00 | € 65.195,00 | | | | | | | |
| B) Coeff. di merito: | | | | | | | | | |
| 1) C1= coeff. di età | 0,96 | (costr. risalente anni '60) | | | | | | | |
| 2) C2= stato di conservazione e manut. | 0,98 | (normale) | | | | | | | |
| 3) C3= livello di finiture | 0,98 | (nella norma) | | | | | | | |
| 4) C4= livello di piano | 1,00 | (piano primo) | | | | | | | |
| Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 = | | | 0,9220 | | | | | | |
| Arrotondato a | | | 0,922 | | | | | | |
| C) Valore finale di stima = A) x B) | | | € 60.109,79 | | | | | | |
| arrotondato a | | | € 60.200,00 | | | | | | |

f.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per uffici/negozi simili vanno da un minimo di **1,5 €/mq*mese** ad un massimo di **2,2 €/mq*mese**, bisognerebbe ipotizzare un affitto medio mensile pari a circa 150€, che si ritiene oggettivamente troppo basso ritenendo che vi debba essere un parametro minimo ad unità immobiliare indipendente abitabile. Si ipotizza, invece, un reddito mensile medio pari a circa **€ 250,00 basandosi anche sull'attuale affitto regolarmente registrato per tale sub posto al piano primo**

che riporta tale cifra; scegliendo tale valore di reddito mensile medio e applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespote e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

| | | |
|----|---|-------------|
| | Reddito mensile medio presunto pari a: | € 250,00 |
| n° | Descrizione | Euro |
| 1 | Reddito annuo lordo presunto | € 3.000,00 |
| 2 | Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1) | € 810,00 |
| 3 | Reddito annuo netto presunto | € 2.190,00 |
| | | |
| | Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,5% data la poca rendita | |
| | Si ottiene il valore di stima cercato | € 48.666,67 |
| | arrotondato a | € 48.600,00 |

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

$$\text{VALORE DI STIMA SUB3} = (\text{€ 60.200} + \text{€ 48.600})/2 = \text{€ 54.400,00}$$

Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valore di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{stima}} = \text{€ 54.400,00}$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€ 54.400} \times 0,15 = \text{€ 8.160,00};$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = \text{€ 54.400,00} - \text{€ 8.160,00} = \text{€ 46.240,00}$$

VALORE DI VENDITA = € 46.240,00

che si arrotonda in definitiva a :

VALORE DI VENDITA SUB 3 = € 46.500,00

Al valore di vendita vanno poi aggiunte le spese di giustizia e di transazione (atto, imposte, etc).

SUB 4:

Al suo interno l.u.i. si presenta completa di tutti gli impianti elettrici ed idraulici funzionanti ma non a norma; la pavimentazione è realizzata con scagliette di marmo per l'intera abitazione a meno della cucina e del bagno ove è presente normale maiolica; non sembra vi siano mai stati interventi di manutenzione all'interno dello stesso che si presenta con le stesse caratteristiche a quelle all'atto della costruzione. L'appartamento appare disabitato dunque libero da persone e cose a meno di un letto due comodini e un armadio nella camera da letto; il resto dell'abitazione è sgombra di cose ed è, quindi, assente anche la cucina.

Le porte interne sono in legno tamburato color marrone, mentre gli infissi, compreso il portoncino di ingresso sono realizzati in alluminio color ottone, tipici degli anni 70/80 che quindi non hanno prestazioni energetiche elevate come gli infissi di ultima generazione (a taglio termico).

Questa unità ha la seguente superficie commerciale⁵ ricavata dai rilievi metrici effettuati sui luoghi pari a 69 m² circa + 27 m² circa di balcone (la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente raggiungendo dunque il valore di circa 7,7 m²)



⁵ La Superficie commerciale è determinata convenzionalmente dalla somma delle superfici lorde principali e le superfici secondarie ponderate.



VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI: SUB4

La valutazione del **valore commerciale** (inteso come “giusto prezzo” ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto del seguente metodo di stima:

Il prezzo di mercato del bene di confronto verrà basato sul metodo sintetico comparativo.

Tale metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona, mentre il metodo di trasformazione prevede di considerare il costo necessario per poter condurre il bene al livello commerciale del bene preso a confronto.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall’*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell’Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un’attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2022 per la zona “Suburbana/S. F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino – Codice Zona E4 - Microzona 25” codificata con codice di zona “E4” che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più



frequente della zona esaminata, per Abitazioni di tipo economico il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **450 €/m²** e il valore massimo è pari a **650 €/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minino di 1,5 €/mq* mese ad un massimo di 2,2 €/mq* mese.

ZONA DENOMINATA: Suburbana/S. F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino – Codice Zona E4 - Microzona 25

Nella zona codificata con il codice “E4” la Tipologia prevalente è quella delle abitazioni di tipo economico e delle abitazioni con i seguenti valori OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.F. La Rena, Veccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.25

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 450 | 650 | L | 1,5 | 2,2 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 700 | 1050 | L | 2,3 | 3,4 | L |

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quella più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di raffinanza

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Automotrisse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

• Per la tipologia Negozio il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

• Ottimo

• Normale

• Scadente

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

© Geoplac, Map Data: © Herk, OpenStreetMap contributors

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino

Codice zona: E4

Microzona: 25

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 450 | 650 | L | 1,5 | 2,2 | L |
| Ville e Villini | Normale | 700 | 1050 | L | 2,3 | 3,4 | L |

[Stampa](#)
[Legenda](#)

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
S
T

A
S
T
E
G
U
D
I
Z
A

I
N
F
I
C
P
R
O
<span style="font-size: 2

Il sottoscritto ritiene congruo, inoltre, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo del bene di confronto (immobile privo di titolo autorizzativo in corso di sanatoria) un valore pari a **850,00€/m²**.

Per cui, il valore di stima di un bene similare adibito civile abitazione si assume pari a:

| Stimata (mq) = 76,70 | Sup. totale (mq) | |
|--|------------------|-----------------------------|
| | 76,70 | |
| A) Superficie totale x €/mq = | | |
| Sup. totale (mq) | €/mq | Valore |
| 76,70 | € 850,00 | € 65.195,00 |
| B) Coeff. di merito: | | |
| 1) C1= coeff. di età | 0,96 | (costr. risalente anni '60) |
| 2) C2= stato di conservazione e manut. | 0,95 | (normale) |
| 3) C3= livello di finiture | 0,95 | (nella norma) |
| 4) C4= livello di piano | 1,00 | (piano primo) |
| Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 = | 0,8664 | |
| | Arrotondato a | 0,866 |
| C) Valore finale di stima = A) x B) | | € 56.458,87 |
| | arrotondato a | € 56.500,00 |

f.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per uffici/negozi simili vanno da un minimo di **1,5 €/mq*mese** ad un massimo di **2,2 €/mq*mese**, bisognerebbe ipotizzare un affitto medio mensile pari a circa 150€, che si ritiene oggettivamente troppo basso ritenendo che vi debba essere un parametro minimo ad unità immobiliare indipendente abitabile. Si ipotizza, invece, un reddito mensile medio pari a circa **€ 250,00 basandosi**

anche sull'attuale affitto regolarmente registrato per il sub 3 uguale a questo in esame e posto sempre al piano primo che riporta tale cifra; scegliendo tale valore di reddito mensile medio e applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespote e r =tasso di capitalizzazione, si ha:

| | |
|--|---|
| Reddito mensile medio presunto pari a: | € 250,00 |
| n° | Descrizione |
| 1 | Reddito annuo lordo presunto |
| 2 | Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1) |
| 3 | Reddito annuo netto presunto |
| | Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,5% data la poca rendita |
| | Si ottiene il valore di stima cercato |
| | arrotondato a |

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,5% data la poca rendita
Si ottiene il valore di stima cercato
arrotondato a

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

$$\text{VALORE DI STIMA SUB 4} = (\text{€ 56.500} + \text{€ 48.600})/2 = \text{€ 52.550,00}$$

Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valore di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{stima}} = \text{€ 52.550,00}$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€ 52.550} \times 0,15 = \text{€ 7.882,50};$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = \text{€ 52.550,00} - \text{€ 7.882,50} = \text{€ 44.667,50}$$

VALORE DI VENDITA = € 44.667,50

che si arrotonda in definitiva a :

VALORE DI VENDITA SUB 4 = € 44.500,00

Al valore di vendita vanno poi aggiunte le spese di giustizia e di transazione (atto, imposte, etc).



VALUTAZIONE DEL TERRENO (NCT Foglio 48 part. 938 - Catania):

| C: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto Terreni | | | | | | | | | | |
|--|-----------|------------|------------------------|---------------------|------------|-----------------|----------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DIRITTI E ONERI REALI |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Qualità | Class e | Superf. Catastale | Reddito Dominicale/Agrario | |
| | 48 | 938 | | | | Agrumeto | 3 | 743 m² | Euro 19,57/6,91 | Proprietà per ½ + ½ |
| Indirizzo | | | San Giuseppe Alla Rena | | | | | | | |

Per ciò che riguarda il terreno sito sempre all'interno del "Villaggio Campo di Mare" di cui si è parlato in premessa, possono farsi le medesime considerazioni commerciali fatte per il fabbricato con inserite le quattro u.i. oggetto di stima; peraltro il terreno è adiacente l'area su cui insiste il corpo di fabbrica, posto più ad ovest rispetto ad esso.

Al momento tale terreno si trova libero da persone e cose, con la presenza di alcuni alberi di agrumi e di una piccola tettoia.

Per la tettoia è stata presentata una richiesta di sanatoria nel 1984 insieme alla richiesta di sanatoria del corpo di fabbrica del terreno limitrofo e sempre dei medesimi proprietari.

In tale sanatoria sono stati presentate le documentazioni utili a poter procedere con l'iter autorizzativo, ad eccezione dei nulla osta necessari.

La tettoia è di piccola entità e non si trova in ottimo stato di manutenzione; non si ritiene, dunque, possa avere un reale valore commerciale all'interno del terreno.

Inoltre, dalle indagini urbanistiche effettuate si intuisce che oggi è impossibile considerare l'area edificabile, quindi, un utilizzo potrebbe essere quello di un parcheggio per auto o



roulotte. Considerata la modesta estensione dell'area, si ritiene che un suo uso a scopo agricolo porti ad un valore notevolmente inferiore ad altri usi diversi.

Da indagine di mercato nel territorio si è constatato che vi è una commercializzazione di lotti di terreni di questo tipo che vengono utilizzati anche allo scopo di posizionare una casa mobile o appunto roulotte amovibili (anche se l'uso continuo di dette strutture in aree agricole non è consentito dalla legge se non con eventuali diversi passaggi tecnici-burocratici comunque da verificare).

Da questa indagine di mercato si è riscontrato che terreni con tale destinazione e a tale scopo possono assumere un valore circa pari a **35.000€**.

Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valore di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del **10%** sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{stima}} = € 35.000,00$$

$$\text{Riduzione prezzo} = € 35.000 \times 0,10 = € 3.500,00$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = € 35.000,00 - € 3.500,00 = € 31.500,00$$

VALORE DI VENDITA = € 31.500,00

Al valore di vendita vanno poi aggiunte le spese di giustizia e di transazione (atto, imposte, etc).

g. Allegare documentazione fotografica esterna e interna degli immobili.

Alla presente relazione tecnico-estimativa, si allega la documentazione fotografica esterna ed interna dei luoghi di causa eseguita in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 23.04.2022 (vd. All. 124-21_ID.C1_Doc-Fotografica)

Identificazione compendio immobiliare:

| ID | [C] Immobili del socio fallito | | | | | | | |
|-----|--------------------------------|----------------------------------|-----------|----------------|------|------|----------|--------------------------------------|
| | N° | COMUNE | INDIRIZZO | DATI CATASTALI | | | | DIRITTI E ONERI REALI |
| | | | | Tipo | fg | plla | sub | |
| 1.1 | CATANIA | Via San Giuseppe La Rena piano T | NCEU | 48 | 1732 | 1 | A/3 | Proprieta` per ½ Proprieta` per ½ |
| 1.2 | CATANIA | Via San Giuseppe La Rena piano T | NCEU | 48 | 1732 | 2 | A/3 | Proprieta` per ½ Proprieta` per ½ |
| 1.3 | CATANIA | Via San Giuseppe La Rena piano 1 | NCEU | 48 | 1732 | 3 | A/3 | Proprieta` per ½ Proprieta` per ½ |
| 1.4 | CATANIA | Via San Giuseppe La Rena piano 1 | NCEU | 48 | 1732 | 4 | A/3 | Proprieta` per ½ Proprieta` per ½ |
| | CATANIA | San Giuseppe La Rena | NCT | 48 | 938 | | AGRUMETO | Proprieta` per ½ Proprieta` per ½ |

Lotto 1: Appartamento in fabbricato abusivo posto a piano Terra sito all'interno del villaggio “Campo di Mare” in Via San Giuseppe la Rena, accessibile da Via Labrace –NCEU Foglio 48 Particella 1732 Sub 1 Cat. A/3 € 43.000,00

Lotto 2: Appartamento in fabbricato abusivo posto a piano Terra sito all'interno del villaggio “Campo di Mare” in Via San Giuseppe la Rena, accessibile da Via Labrace –NCEU Foglio 48 Particella 1732 Sub 2 Cat. A/3 € 44.500,00

Lotto 3: Appartamento in fabbricato abusivo posto a piano Primo sito all'interno del villaggio “Campo di Mare” in Via San Giuseppe la Rena, accessibile da Via Labrace –NCEU Foglio 48 Particella 1732 Sub 3 Cat. A/3 € 46.500,00

Lotto 4: Appartamento in fabbricato abusivo posto a piano Primo sito all'interno del villaggio “Campo di Mare” in Via San Giuseppe la Rena, accessibile da Via Labrace -NCEU Foglio 48 Particella 1732 Sub 4 Cat. A/3

€ 44.500,00



Lotto 5: Terreno agricolo con tettoia abusiva sito all'interno del villaggio “Campo di Mare” in Via San Giuseppe la Rena - NCT Foglio 48 part. 938 – Catania: € 31.500,00



Ritenuto 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 15/09/2023

L'esperto nominato per la stima

Allegati:

- 1- Allegato Generalità dei Soggetti coinvolti;
- 2- Documentazione catastale acquisita: estratti di mappa, visure storiche per immobile e planimetrie catastali delle u.i.u., ispezioni ipotecarie;
- 3- Planimetrie stato di fatto;
- 4- Documentazione tecnico-amministrativa reperita;
- 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.

