



**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 VIA LUCCHESI PALLI civici

n° ex28,ex36, 40 CATANIA



G.E.: DOTT. ALESSANDRO LAURINO



ESPERTO STIMATORE NOMINATO

ING. GIOVANNI PAOLO LIZIO





Sommario

PREMESSA	4
RISPOSTE AI QUESITI.....	6
a.....	6
b.....	7
c.....	8
d.....	10
e.....	10
f.....	11
CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:.....	11
VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI:	12
CONCLUSIONI	20
Identificazione compendio pignorato	20





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

Le unità immobiliari urbane in esame riguardano tre case terrane con annessi terreni cortilizi censiti in catasto fabbricati con categoria A/4 (tipologia ultra popolare) in realtà parzialmente diruti, potenzialmente oggi classificabili in categoria F/2 come unità collabenti con ingressi distinti secondo la vecchia toponomastica ai civici ex 28, ex 36 e 40 (quest'ultimo corrispondente con la numerazione civica indicata in catasto che come numerazione civica presente) di **via Lucchese Palli**, Catania.

Dai dati presenti in catasto, schematicamente, si ha:

ID	[C] Immobili di proprietà del socio fallito di cui al punto 2.2 dell'allegato "Generalità Esecutati" e del coniuge							
N°	COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI					DIRITTI E ONERI REALI
			Tipo	fg	plla	sub	cat.	
1	CATANIA	Via Palli 28	NCEU	25	2265		A/4	Proprieta` per ½
								Proprieta` per ½
2		Via Palli 36			1412		A/4	Proprieta` per ½
3		Via Palli 40			1086	3	A/4	Proprieta` per ½

In data 31.03.2022 alle ore 15:30 circa, il sottoscritto CTU, coadiuvato dal Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile, senza la presenza del socio della società fallita, ha eseguito il sopralluogo presso i suddetti beni.

Si è subito constatato che nel tempo gli accessi ai suddetti immobili sono stati murati per cui non è stato possibile entrare all'interno.

Su detti immobili non è stato possibile effettuare rilievi fotografici e metrici di dettaglio dei vari ambienti, per cui i dati metrici sono stati desunti dai dati catastali.

Sono state eseguite, tuttavia, delle foto dei luoghi sia a quota strada che dalla terrazza di un fabbricato limitrofo. Dalle foto si evince chiaramente, nonostante la condizione di rovina, che le tre costruzioni sono state realizzate interamente in muratura di pietrame lavico a tessitura pseudo regolare listata con blocchi di laterizio e coperture a tetto un tempo realizzate con legname.

Dalle immagini satellitari di Google Earth si evince che almeno dal 1985 i suddetti immobili risultano non agibili, quasi tutti i vari ambienti privi delle coperture e quindi disabitati. Di ciò se ne dà evidenza nella documentazione fotografica allegata alla presente.



Immagine da Google Earth

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 storiche si evince che tutte le particelle 1086 sub3, 1412 e 2265 derivano dalla unica particella n°1086 rispettivamente sub3, sub1 e sub2 e successivamente ad una bonifica dell'identificativo catastale eseguito d'ufficio, acquistano gli identificativi attuali.

I suddetti immobili risultano catastalmente intestati, indivisamente ed in parti eguali, al **socio deceduto della Società fallita di cui al punto 2.2 dell'allegato "Generalità Soggetti coinvolti"** in ragione di $\frac{1}{2}$ e il restante $\frac{1}{2}$ al soggetto anch'esso deceduto **di cui al punto 2.3 del medesimo allegato** e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come schematicamente riportato nella tabella precedente.

Più precisamente, solo l'immobile individuato con il n° di **particella 1412** risulta oggi in proprietà $\frac{1}{2}$ al **socio della Società fallita di cui al punto 2.1 dell'allegato "Generalità Soggetti coinvolti"** a seguito di Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 22/11/2011, Registrazione Volume 9990 n. 1 registrato in data 07/01/2025 - successione testamentaria per dichiarazione in morte e VOLTURA n. 10456.1/2025 - Pratica n. CT0041298 in atti dal 04/03/2025.

Come già evidenziato e confermato sia dalle immagini satellitari che da un sopralluogo effettuato da posizioni sopraelevate in un fabbricato circostante, le strutture risultano in gran parte dirute e completamente prive di copertura.

Attualmente, tali immobili e i relativi terreni risultano censiti al Catasto Fabbricati con categoria A4. Tuttavia, considerando lo stato di rovina avanzato e l'assenza totale di copertura, sarebbe opportuno procedere con la loro riclassificazione in **categoria catastale F/2** al Catasto Fabbricati, classificandoli come "collabenti", in quanto privi di valore autonomo perché non utilizzabili e riferibili unicamente al valore del terreno e alla "eventuale" ricostruzione futura della cubatura preesistente o della reale potenzialità edificatoria delle aree dettate dalla loro destinazione urbanistica.

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;

I tre immobili sono pervenuti agli intestatari per atti di compravendita così risultanti:

Atto del 06/11/1975 Pubblico ufficiale ARESKO LUIGI Sede Catania (CT) Repertorio n. 122180 - UR Sede Catania (CT) Registrazione n. 15105 registrato in data 17/11/1975 - Voltura n.3180/1975 in atti dal 11/07/1987 con riferimento agli **immobili fg. 25 e p.lla 2265 e 1086_3;**

ATTO del 19/09/1975 Voltura in atti dal 11/07/1987 Repertorio n.: 122037 Rogante: ARESKO LUIGI Sede: Catania Registrazione: UR Sede: Catania n: 12545 del 24/09/1975 (n. 3172/1975) con riferimento all'**immobile fg. 25 p.lla 1412.**

Alla Ditta venditrice, gli immobili originariamente derivanti dalla unica particella n°1086 subb. 1-2-3, sono pervenuti per atto del Not. G. Piazza del 03/04/**1952** da donazione della madre.

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

I dati sotto elencati sono provenienti in parte dalla certificazione notarile agli atti del 27/07/2022 sostitutiva del certificato ipocatastale ed in parte da ispezione ipotecaria aggiornata.

Dalla lettura dei documenti 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:**

– **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: abitazioni site in Catania, Via Lucchese Palli, censite in catasto al foglio 25,

p.lla 1086 sub 3, p.lla 2265 e p.lla 1412,

e

altri beni : omissis.

- **Iscrizione del 20/02/2007 - Registro Particolare 2698 Registro Generale 12052**
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Agente Della Riscossione, Repertorio
22176/2006 del 21/04/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ai sensi
dell'art. 77 del D.P.R. 602/73;

sopra: abitazioni site in Catania, Via Lucchese Palli, censite in catasto al foglio 25,
p.lla 1086 sub 3 e p.lla 1412.

- **Iscrizione del 15/01/2025 - Registro Particolare 197 Registro Generale 1618**
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi
Repertorio 57157/2003 del 03/12/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante
da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE; Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1283
del 2005

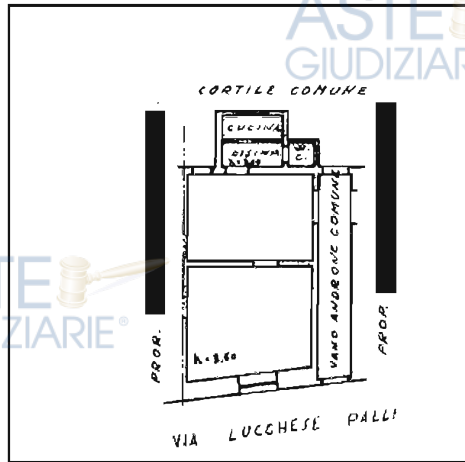
sopra: abitazioni site in Catania, Via Lucchese Palli, censite in catasto al foglio 25,
p.lla 1086 sub 3 e p.lla 1412.

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.

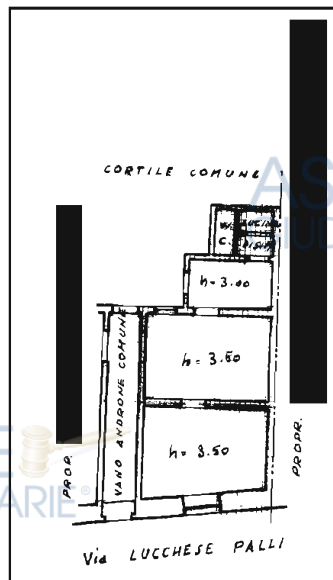
Si riportano come allegati: l'estratto del foglio di mappa, le planimetrie dei beni per come
risultanti in catasto e portanti **data di presentazione 08/04/1959.**

Bene 1. *Abitazione in muratura, in C.F. al foglio 25 particella 2265, via Lucchese Palli 28*
piano T, tipologia ultra popolare A/4, classe 4 (potenzialmente rientrante nella cat. F/2
delle unità collabenti in quanto parzialmente diruta e priva di copertura), consistenza vani
3,5, superficie catastale 55 m², rendita € 119,30 ;



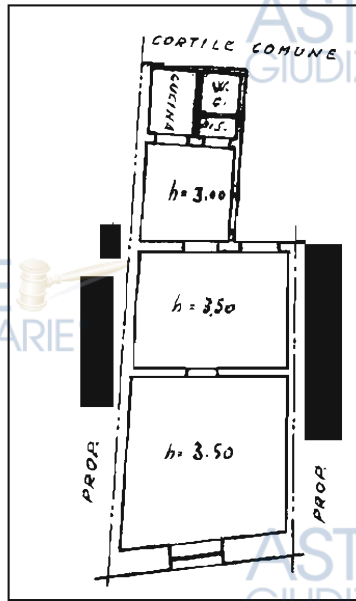
Planimetria catastale foglio 25 particella 2265

Bene 2. Abitazione in muratura in C.F. al foglio 25 particella 1412, via Lucchese Palli 36 piano T, tipologia ultra popolare A/4, classe 4 (potenzialmente rientrante nella cat. F/2 delle unità collabenti in quanto parzialmente diruta e priva di copertura), consistenza vani 3,5, superficie catastale 57 m², rendita € 119,30 ;



Planimetria catastale foglio 25 particella 1412

Bene 3. Abitazione in muratura in C.F. al foglio 25 particella 1086 sub3, via Lucchese Palli 42 piano T, tipologia ultra popolare A/4, classe 4 (potenzialmente rientrante nella cat. F/2 delle unità collabenti in quanto parzialmente diruta e priva di copertura), consistenza vani 3,5, superficie catastale 64 m², rendita € 119,30 ;



Planimetria catastale foglio 25 particella 1086 sub3

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.

A solo scopo informativo, dalle verifiche effettuate è possibile dire che le particelle indicate con il n. 1412, 1086 e 2265 del fg. 25, ricadono in zona “L attrezzature sanitarie” (art. 21 ter delle NTA del PRG).

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;

Gli immobili in esame, censiti in Catasto Fabbricati come abitazioni di tipo popolare in cat. A/4, risultano da confronto documentale, realizzati in epoca antecedente all'anno 1952, anno in cui risultano pervenuti in virtù di atto di donazione alla precedente

Ditta proprietaria. Inoltre, le planimetrie storiche di impianto risultano depositate nell'aprile 1959.

Tuttavia, la tipologia costruttiva rilevabile anche dalle foto allegate (muratura di pietrame lavico a tessitura pseudo regolare listata con blocchi di laterizio e coperture a tetto un tempo realizzate con legname) è quella tipica fino ai primi decenni del '900.

In base alle ricerche effettuate non è stato possibile risalire ad ulteriori dati.

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:

Le unità immobiliari urbane in esame riguardano:

Bene 1. *Abitazione in muratura con piccolo terreno annesso, in C.F. al foglio 25 particella 2265, via Lucchese Palli 28 piano T, tipologia ultra popolare A/4, classe 4 (potenzialmente rientrante nella cat. F/2 delle unità collabenti in quanto parzialmente diruta e priva di copertura), consistenza vani 3,5, superficie catastale 55 m², rendita € 119,30 ;*

Bene 2. *Abitazione in muratura con piccolo terreno annesso, in C.F. al foglio 25 particella 1412, via Lucchese Palli 36 piano T, tipologia ultra popolare A/4, classe 4 (potenzialmente rientrante nella cat. F/2 delle unità collabenti in quanto parzialmente diruta e priva di copertura), consistenza vani 3,5, superficie catastale 57 m², rendita € 119,30 ;*

Bene 3. *Abitazione in muratura con piccolo terreno annesso, in C.F. al foglio 25 particella 1086 sub3, via Lucchese Palli 42 piano T, tipologia ultra popolare A/4, classe 4 (potenzialmente rientrante nella cat. F/2 delle unità collabenti in quanto parzialmente*

diruta e priva di copertura), consistenza vani 3,5, superficie catastale 64 m², rendita € 119,30 ;

Schematicamente:

ID	[C] Immobili di proprietà del socio fallito di cui al punto 2.2 dell'allegato "Generalità Esecutivi" e del coniuge							
N°	COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI					DIRITTI E ONERI REALI
			Tipo	fg	plla	sub	cat.	
1	CATANIA	Via Palli 28	NCEU	25	2265		A/4	Proprietà per ½
								Proprietà per ½
2		Via Palli 36			1412		A/4	Proprietà per ½
								Proprietà per ½
3		Via Palli 40			1086	3	A/4	Proprietà per ½
								Proprietà per ½

Le unità immobiliari sono situate in Via Lucchese Palli (nel tratto terminale della strada privo di sbocco) nelle vicinanze del viale Mario Rapisardi a Catania, indicativamente all'altezza del noto Bar Menza, in una zona tranquilla e poco trafficata rispetto all'arteria principale, adatta a uso residenziale, ma poco favorevole per attività commerciali a causa della scarsissima disponibilità di parcheggi.

VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI:

Si determina di seguito, con le dovute precisazioni che si faranno a seguire, il **valore di mercato** più probabile delle unità immobiliari colpite 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.

Poiché si tratta di unità immobiliari già censite nel Catasto Fabbricati, non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica ai fini di un eventuale trasferimento. Tuttavia, al fine di attribuire un valore a tali beni come immobili **suscettibili di trasformazione edilizia**, è stata condotta un'indagine presso l'Ufficio Urbanistica del

Comune di Catania. Dall'analisi del Piano Regolatore Generale attualmente in vigore – il Piano Piccinato, risalente agli anni '60 – è emerso che i beni in oggetto ricadono in **zona L**.

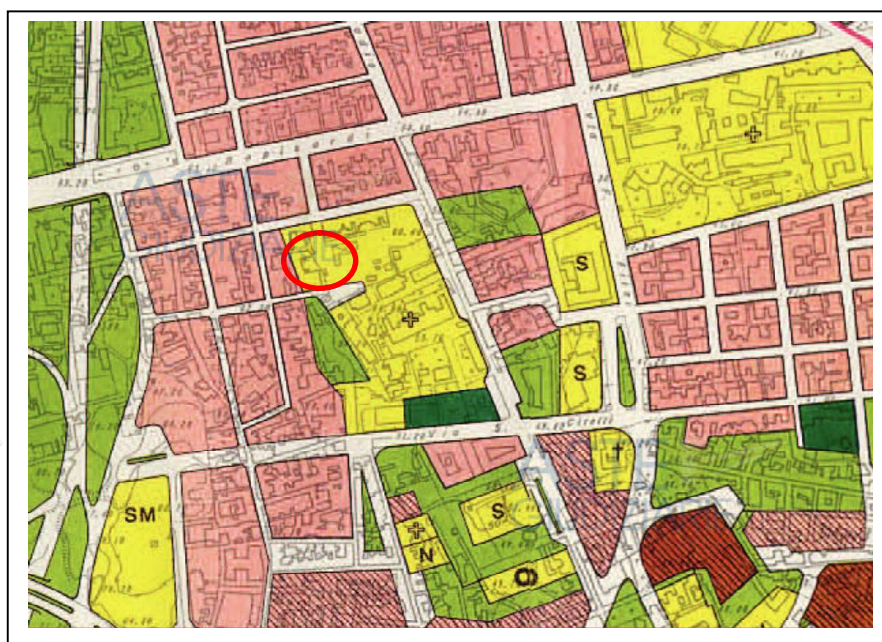
Gli immobili, individuati al N.C.T. fg. 25 particella 1412, 1086, 2265 (mappali terreni correlati) sono tipizzati dallo strumento urbanistico vigente come segue:

N.C.T.	P.R.G. vigente	*Norme di Attuazione
Foglio 25 All. A Particella 1412	Zona "L" (Attrezzature sanitarie)	Art. 21

Inoltre ricadono nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea e ricompresi entro il perimetro della zona territoriale omogenea "B" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Inquadramento urbanistico — Zona L del PRG di Catania

Secondo il **Piano Regolatore Generale di Catania**, la zona classificata "L" è destinata a **servizi generali** quali impianti connessi ai trasporti, attrezzature sanitarie, culturali, sportive, educative, etc. È previsto un **indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 2 mc/m²** e si richiede che gli edifici siano circondati da **spazi verdi** (fonte Urbismap.com).



Esempi di opere ammissibili in zona L

Tale destinazione consente la realizzazione di attrezzature e infrastrutture di tipo sanitario e assistenziale, purché conformi alla normativa urbanistica, edilizia e igienico-sanitaria vigente, sia regionale che nazionale.

1. Strutture sanitarie umane

Sono consentite, con approvazione comunale e nel rispetto dei requisiti previsti dall'art. 19 del PRG e dalla normativa sanitaria, le seguenti tipologie:

- Ambulatori medici o dentistici
- Poliambulatori specialistici
- Centri di assistenza infermieristica

Requisiti tecnici principali:

- Edificio funzionalmente autonomo, con accessi indipendenti rispetto ad eventuali residenze
- Rispetto dei requisiti acustici e igienico-sanitari
- Dotazioni minime: sala visite, sala d'attesa, servizi igienici, spogliatoi

2. Strutture veterinarie e per animali

È consentita, sulla base del D.P.R. 7/2007 e delle L.R. Sicilia n. 15/2000 e n. 15/2022, la realizzazione di:

- Rifugi sanitari per cani e gatti
- Canili/gattili pubblici o convenzionati
- Micro-canili e case famiglia
- Strutture miste (rifugio + area sanitaria)

Requisiti minimi:

- Distanza minima di 500 m da aree residenziali
- Recinzione $\geq 2,50$ m con barriere antiratto

- Alberature fono-oleoassorbenti

- Pavimentazioni drenanti, ambienti igienici, aree di degenza e post-operatorie
- Servizi per operatori e pubblico: spogliatoi, magazzini, accettazione

Considerazioni localizzative

Sebbene la normativa ammetta anche strutture veterinarie o rifugi per animali, la prossimità dei terreni al centro abitato e a fabbricati residenziali limita di fatto tale possibilità. Si ritiene pertanto **non compatibile** la realizzazione di rifugi o canili di grandi dimensioni. Potrebbe invece essere **ammissibile** – previo approfondito parere tecnico – un **poliambulatorio veterinario** di tipo ambulatoriale, con impatto limitato e conforme ai requisiti di igiene e sicurezza.

Conclusioni

Entrambe le destinazioni d'uso sopra descritte – sanitaria umana e veterinaria – rientrano nella disciplina della zona L, dedicata ai “servizi generali”. L'eventuale realizzazione dovrà comunque essere sottoposta a verifica comunale e rispettare i vincoli urbanistici, ambientali e igienico-sanitari previsti dalle normative di riferimento.

Occorre infine considerare:

- che la destinazione prevalente nella zona è di tipo residenziale;
- che la carenza di parcheggi e la viabilità difficoltosa in alcuni tratti, dovuta alla presenza di carreggiate strette, rendono forse l'area poco adatta a usi diversi da quello residenziale;
- che è attualmente in fase di approvazione il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Catania.

Tale processo potrà comportare modifiche sostanziali alla zonizzazione del territorio comunale e agli indirizzi urbanistici generali, con possibili ricadute anche sulle aree oggetto della presente perizia. Si ritiene, comunque, che tali cambiamenti possano incidere positivamente in termini di riqualificazione urbana.

Pertanto, sarà opportuno e necessario che eventuali futuri acquirenti seguano con

attenzione l'evoluzione dell'iter di approvazione del PUG, al fine di valutare correttamente le potenzialità future degli immobili e il loro effettivo utilizzo.

Inquadramento iniziale

- **Localizzazione e superficie**

le aree interessate dalle particelle in esame si estendono complessivamente per circa **360 m²** (misure ricavate dall'estratto di mappa poiché come detto non è stato possibile eseguire i rilievi metrici sulle aree), con fabbricati di tipo popolare, ormai diruti, assimilabili a terreno.

- **Morfologia e vincoli**

Forma semi rettangolare con:

- fronte strada: circa **16 m**
- lato adiacente a fabbricati vicini: circa **22-25 m**

Inquadramento urbanistico

ART. 21 ZONA « L »

Le aree della zona classificata con la lettera L nel P.R.G. sono destinate ai seguenti servizi generali:

- a) impianti connessi con le esigenze di trasporti stradali e autostradali (officine riparazioni autoveicoli, depositi merci, alberghi di sosta, stazioni di servizio e rifornimento, autogrill, ecc.);
- b) impianti annonari (mercati generali, mattatoi, centrale del latte);
- c) impianti tecnologici urbani;
- d) cimiteri;
- e) attrezzature sanitarie;
- f) impianti per istruzione media, professionale e superiore;
- g) centri di interesse scientifico e di sperimentazione;
- h) impianti di carattere culturale (biblioteche ,sale di concerto, esposizione, ecc.) di

interesse cittadino o nazionale;

i) attrezzature sportive;

j) attrezzature alberghiere;

k) centri di quartiere;

l) edifici per il culto ed opere connesse;

m) attività speciali

Le costruzioni destinate a tali servizi come ad altri di interesse pubblico, devono essere circondate da spazi verdi e non devono superare l'indice di fabbricabilità di mc/mq. 2 riferito alla superficie fondiaria.

L'indice fondiario "ipotizzato" nella presente relazione è:

- Indice di edificabilità fondiaria (If): $1,75 \text{ mc/mq} < 2 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima consentita: 10,50 m
- Rapporto di copertura (Rc): $1/3$ (33%)
- Destinazione prevalente nella zona: residenziale privata
- Fabbricati realizzati prevalentemente in aderenza e senza ritiro dalla pubblica strada

METODO 1 – VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il metodo di stima delle aree edificabili che più comunemente si osserva negli studi di estimo, quando non si dispone come nel caso in esame dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente, è quello analitico detto a "valore di trasformazione".

La determinazione del valore del suolo avviene attraverso la differenza fra il valore dei beni che sono oggetto di trasformazione e i costi necessari a sostenere la predetta trasformazione. In presenza di corpi di fabbrica che richiedano di essere demoliti prima del processo di edificazione, il valore del suolo da stimare è dato dalla differenza tra il valore del bene oggetto di trasformazione, i costi di costruzione necessari alla trasformazione edilizia e i costi di demolizione del corpo di fabbrica da abbattere prima di eseguire la

trasformazione.

Al valore del terreno così determinato, lo scrivente, in via cautelativa, ha ritenuto opportuno applicare una correzione mediante una detrazione pari al 10%, al fine di tenere conto di ulteriori fattori che influenzano la formazione del valore immobiliare del bene e/o dell'area, ma che per ragioni evidenti non vengono considerati in questa valutazione. Non sono infatti inclusi i rischi imprenditoriali, le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene potenzialmente edificabile, l'attualizzazione del valore, le difficoltà burocratiche relative all'approvazione di un progetto realizzabile, né l'utilità immobiliare del bene ipotizzato, e altri fattori simili.

A. Dati tecnici e volumetrici

- **Superficie fondiaria (Sf)** = 360 mq
- **Indice edificabilità (If)** = 1,75 mc/mq
- **Volumetria edificabile (V)** = $Sf \times If = 360 \times 1,75 = 630,00$ mc
- **Superficie lorda realizzabile (Slp)** = $V \div 3 = 630 \div 3 = 210,00$ mq

B. Valore del costruito

- **Prezzo di vendita stimato del nuovo:** 1.850 €/mq
- **Valore del costruito (Vf)** = $210,00 \times 1.850 = 388.500$ €

C. Costi di trasformazione (Ct)

Si ipotizza una lieve ottimizzazione dei costi:

- **Costo di demolizione fabbricati esistenti** = 15.000 €
- **Costo di costruzione** = $210,00 \times 1.000 = 210.000$ €
- **Spese tecniche e oneri (17%)** = $210.000 \times 0,17 = 35.700$ €
- **Utile + spese generali dell'imprenditore edilizio (25%)** = $(388.500 - 210.000 - 15.000 - 35.700) \times 0,25 = 31.950$ €

$$\text{Totale costi (Ct)} = 15.000 + 210.000 + 35.700 + 31.950 = \mathbf{292.650 \text{ €}}$$

D. Valore del terreno

$$V_t = V_f - C_t = 388.500 - 292.650 = \mathbf{95.850 \text{ €}}$$

$$\text{Valore unitario} = 95.850 \div 360 \approx \mathbf{265,00 \text{ €/mq}}$$

METODO 2 – COMPARATIVO DIRETTO

Non è stato possibile ricavare un insieme di dati confronto per mancanza di prezzi nella zona oggetto di stima.

A. Rilevazioni di mercato

Sulla base di sole ricerche di mercato in zona analoga a quella in esame, il valore medio di terreni edificabili risulta essere:

- **Valore medio di mercato: 300 €/mq**
- Nessuna necessità di rettifica per vincoli o accessibilità

B. Valore del terreno (comparativo)

$$\text{Valore unitario} = \mathbf{300 \text{ €/mq}}$$

$$\text{Valore complessivo} = 360 \times 300 = \mathbf{108.000 \text{ €}}$$

CONFRONTO TRA I DUE METODI

Metodo	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Trasformazione	265,00 €/mq	95.850 €
Comparativo diretto	300,00 €/mq	108.000 €

STIMA FINALE

Si adotta come criterio di sintesi la **media aritmetica semplice** tra i due metodi:

$$\text{Valore finale} = (95.850 + 108.000) \div 2 \approx \mathbf{101.920,00 \text{ €}}$$

Che si arrotonda per difetto al valore: **101.000,00 €**

Valore unitario medio: $101.000 \div 360 \approx 280,00 \text{ €/mq}$

Riduzione prezzo da effettuare sul valore di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae in via cautelativa come spiegato una riduzione del prezzo di mercato del **10%** sul valore stimato:

$V_{\text{stima}} = € 101.000,00$

Riduzione prezzo = $€ 101.000,00 \times 0,10 = € 10.100,00$;

Ottenendo, quindi :

$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = € 101.000,00 - € 10.100,00 = € 90.900,00$.

CONCLUSIONI

Il valore di mercato stimato per il compendio costituito da lotti edificabili contigui, della superficie complessiva di **360 mq**, siti in via Palli – zona **L** del Comune di Catania, alla data odierna, risulta pari a:

€ 90.900,00 (euro novantamilanovecento/00)

Tale valore è ritenuto congruo, aggiornato e coerente con l'andamento attuale del mercato immobiliare nella zona di riferimento.

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

Identificazione compendio pignorato

Lotto Unico composto da:

Bene 1. *Abitazione in muratura con piccolo terreno annesso, in C.F. al foglio 25 particella 2265, via Lucchese Palli 28 piano T, tipologia ultra popolare A/4, classe 4 (potenzialmente rientrante nella cat. F/2 delle unità collabenti in quanto parzialmente*

diruta e priva di copertura), consistenza vani 3,5, superficie catastale 55 m², rendita € 119,30 ;

Bene 2. *Abitazione in muratura con piccolo terreno annesso, in C.F. al foglio 25 particella 1412, via Lucchese Palli 36 piano T, tipologia ultra popolare A/4, classe 4 (potenzialmente rientrante nella cat. F/2 delle unità collabenti in quanto parzialmente diruta e priva di copertura), consistenza vani 3,5, superficie catastale 57 m², rendita € 119,30 ;*

Bene 3. *Abitazione in muratura con piccolo terreno annesso, in C.F. al foglio 25 particella 1086 sub3, via Lucchese Palli 42 piano T, tipologia ultra popolare A/4, classe 4 (potenzialmente rientrante nella cat. F/2 delle unità collabenti in quanto parzialmente diruta e priva di copertura), consistenza vani 3,5, superficie catastale 64 m², rendita € 119,30 ;*

Valore complessivo di vendita € 90.900,00 (diconsi euro novantamilanovecento) oltre oneri fiscali e giudiziali.

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 12.08.2025

L'esperto nominato per la stima

Allegati:

1. Allegato Generalità dei Soggetti coinvolti;
2. Documentazione catastale acquisita: estratto di mappa, visure storiche per immobile e planimetrie catastali delle u.i.u.; ispezioni ipotecarie aggiornate per le particelle 2265 e 1086 sub3
3. Fotografie dei luoghi;
4. Nota spese e proposta di parcella richiesta dall'esperto nominato per la stima.