

09/04/2025



Tribunale Civile di Catania



Sezioni Procedure Concorsuali – Relazione Tecnica

OGGETTO: Liquidazione Giudiziale del R.G. 216/2024

Consulente: Dott. Ing. Martina Vitale

Giudice designato: Dott. Fabio Letterio Cirao



Premessa

Con istanza di nomina stimatore del 03.12.2024 da parte dell'Avv. Fabio Costalunga, il Giudice Istruttore, Dott. Fabio Letterio Cirao confermeva l'incarico della sottoscritta Ing. Martina Vitale, con studio professionale in Sant'Agata Li Battiati (CT), Via G. B. Vaccarini n. 15A, ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A7448 per la stima del compendio immobiliare del Sig. ***** La stessa, avendo accettato l'incarico, ha concordato per le vie brevi con il curatore un sopralluogo, e quindi si è recata sui luoghi, appartenenti al Comune di Motta Sant'Anastasia. In data 18.12.2024 al fine di prendere visione e poter redigere la seguente perizia tecnica per la stima del valore dei suddetti immobili sono stati effettuati dei rilievi metrici e fotografici per verificarne la rispondenza tra le planimetrie catastali in possesso e lo stato di fatto.

Le proprietà da stimare in particolare sono:

- Terreno censito al catasto Fabbricati del comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 564, superficie 5.093,00 mq, qualità seminativo arboreo di classe 3 per diritto di proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.
- Terreno censito al catasto Fabbricati del comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 504, superficie 4.677,00 mq, qualità seminativo arboreo di classe 3 per diritto di proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.
- Unità immobiliare censita al catasto Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 562, categoria C/2, classe 4, consistenza 66,00 mq per diritto di enfiteusi per 1000/1000.
- Unità immobiliare censita al catasto Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 561, categoria C/2, classe 5, consistenza 56,00 mq per diritto di enfiteusi per 1000/1000.
- Unità immobiliare censita al catasto Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 563, categoria C/2, classe 5, consistenza 72,00 mq per diritto di enfiteusi per 1000/1000.

Ing. Martina Vitale
Via G. B. Vaccarini 15, 95030
Sant'Agata Li Battiati (CT) – Tel 347-0502280



Sulle unità immobiliari accatastate come deposito senza alcun titolo abilitativo, risulta un diritto di enfiteusi, non supportato da nessun contratto e sicuramente nullo in quanto gravante su unità completamente abusive; pertanto nelle successive valutazioni non si è tenuto conto di questo diritto.

1. Descrizione degli immobili oggetto di valutazione

I due lotti di terreno ed i tre depositi di proprietà del Sig. ***** oggetto di valutazione, si trovano in una zona periferica agricola di Motta Sant'Anastasia. La zona è caratterizzata soprattutto da terreni agricoli e case isolate e/o villette terranee di modesta entità, o al più ad una elevazione sparse nel territorio, e da una rete stradale tortuosa e irregolare ma di facile individuazione. I terreni sono contigui ed hanno un unico accesso dalla part. 564, per come meglio evidenziato nell'ortofoto google maps di cui alla Figura 1. Questo fattore può impattare sulla percezione del valore del terreno e della sua commercializzazione sul mercato.



Foto 1 – Ortofoto google maps

La disposizione planimetrica accertata dei tre depositi analizzati che insistono sulle part. 504 e 564, risulta essere diversa dall'inquadramento riportato dall'ufficio catasto di cui all'estratto di mappa evidenziato in Figura 2.

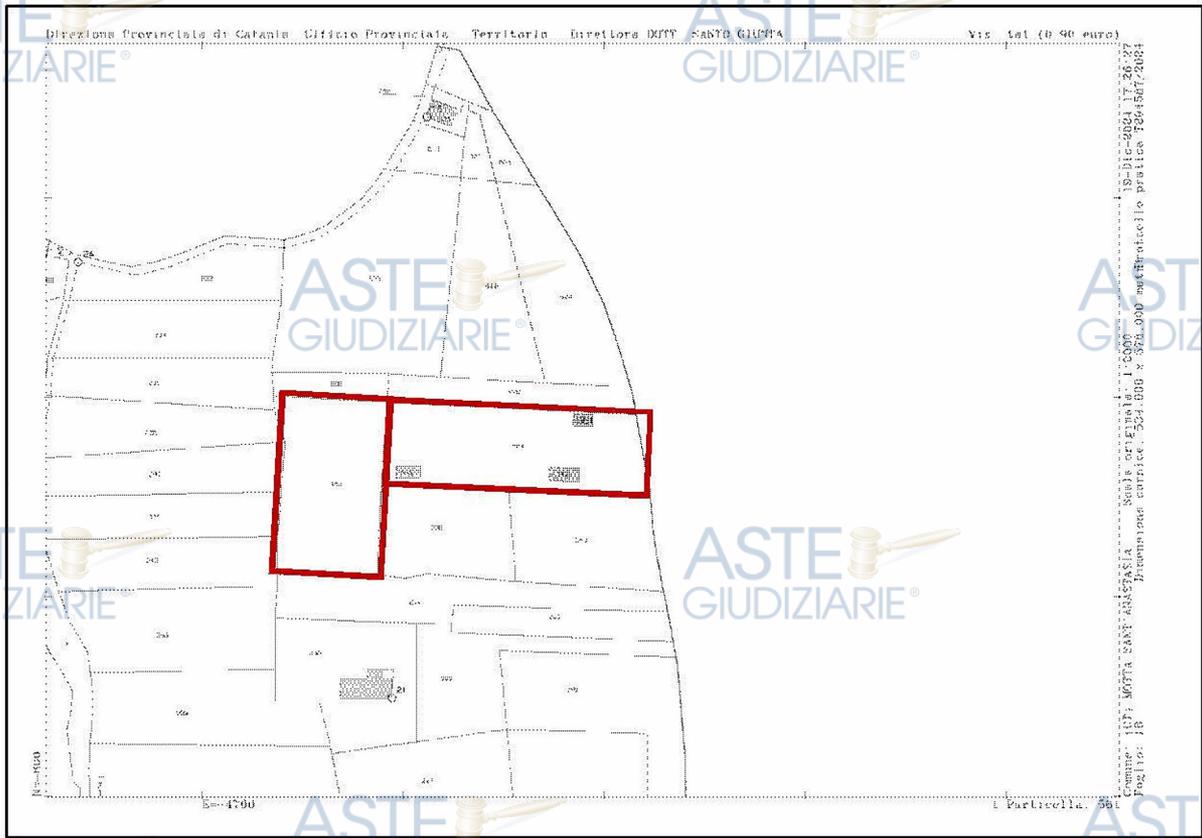


Foto 2 – Estratto di mappa

2. Appezamento di terreno in Strada Policara, censito al C.T. al fg. 18, part. 564

Il terreno in oggetto si trova nel comune di Motta Sant’Anastasia sito in Strada Policara n. 6, foglio 18, part. 564, particella con qualità SEMIN ARBOR di classe 3, mq. 5.093,00. L’accesso al terreno è diretto mediante un ampio cancello posizionato in prossimità della strada. Il terreno attualmente è in parte occupato dalla società ***** su cui ha realizzato delle strutture metalliche adibite ad officina ed a box per il ricovero dei mezzi. (Figure 3-4).

Sul terreno, inoltre, insistono un deposito censito in catasto alla part. 562, un prefabbricato in struttura metallica di dimensioni ridotte. Inoltre al fine di migliorare l’accesso per le auto e creare una migliore viabilità all’interno del terreno, è stata realizzata su una parte della superficie una pavimentazione in battuto di cemento come indicato in (Foto 5-6).

Firmato Da: Vitale Martina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3a2465075bcbef8f58042d17127066d9 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586131fab2f6e9517

Firmato Da: Vitale Marina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3a2465075bcbef8f58042d17127056d9 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e957



Foto 3 - *****

Foto 4 - *****



Foto 5 - Prefabbricato non presente in catasto

Foto 6 - Evidenza terreno "stradale"

Ing. Martina Vitale
Via G. B. Vaccarini 15, 95030
Sant'Agata Li Battiati (CT) - Tel 347-0502280



Per una corretta valutazione del valore di detto terreno è stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Motta Sant'Anastasia in data 07.03.2025. Il certificato indica che il lotto di terreno in oggetto in base al piano regolatore Generale ricade in zona "E" – (E1 – Zona agricola consolidata) con indice di edificabilità che non può superare i mc./mq. 0,03 e quanto altro contenuto nelle norme tecniche di attuazione. Pertanto su detto lotto di terreno avente una superficie di mq. 5.093,00 è possibile realizzare una nuova costruzione non superiore ai 152,79 mc.

2.1 Stima del lotto di terreno secondo il valore agricolo

La particella 564 può essere valutata secondo i valori medi delle tabelle VAM (valori agricoli medi) Regione agraria n. 8. Pertanto si determina la seguente valutazione:



Data: 25/11/2019
Ora: 10.56.31

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.386 del 24/01/2019

Pubblicazione sul BUR
n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE LITORANEE DI ACIREALE Comuni di: ACI RONACCORSI, ACI CATENA, ACIREALE, ACI SANT'ANTONIO, CALATABIANO, FIUMEFREDDO DI SICILIA, GIARRE, MASCALI, PEDARA, RIPOSTO, SAN GIOVANNI LA PUNTA, SANTA VENERINA, TRECASTAGNI, TREMESTIERI ETNEO, VALVERDE, VIAGRANDE					REGIONE AGRARIA N°: 8 PIANA DI CATANIA Comuni di: ACI CASTELLO, CATANIA, GRAVINA DI CATANIA, MISTERBIANCO, MOTTA SANT'ANASTASIA, SAN GREGORIO DI CATANIA, SANT'AGATA LI BATTIATI				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
ORTO IRRIGUO	37651,78				37651,78				
PASCOLO	1988,36				2386,03				
PASCOLO ARBORATO	2670,09								
SEMINATIVO	4772,06				5112,92				
SEMINATIVO ARBORATO	5567,41				5567,41				
SEMINATIVO IRRIGUO	11475,67				11475,67				
ULIVETO	7971,52				8893,38				
ULIVETO IRRIGUO	16268,40				16268,40				
VIGNETO ALBERELLO	11770,05				12098,52				
VIGNETO CONTROSPALLIERA	16806,54				16806,54				
VIGNETO TENDONE	27810,17				27810,17				

Destinazione SEMIN ARBOR → mq 5.093,00 per vam €/mq 5,57 = €. 28.368,01

Valore complessivo del foglio 18, part. 564 del Comune di Motta Sant'Anastasia è di €. **28.368,01**

Si specifica che in visura catastale il Sig. ***** è proprietario del terreno al 100% in comunione dei beni con la Sig. ***** ma che in presenza di un rogito notarile del 21.03.2005, rep. N. 40.002 raccolta n. 253 e trascritta all'Agenzia del territorio di Catania il 04.03.2005 è stato effettuato un cambio da comunione dei beni a separazione dei beni con esclusione di alcuni immobili. Ciò premesso, la quota di proprietà del Sig. ***** è quindi pari al 50% e si deduce che la quota stimata attribuibile è:

Ing. Martina Vitale
Via G. B. Vaccharini 15, 95030
Sant'Agata Li Battiati (CT) – Tel 347-0502280

Valore stimato * 1/2 = €. 28.368,01 * 1/2 = €. **14.184,00**

3. Appezamento di terreno in Strada Policara, censito al C.T. al fg. 18, part. 504

Il lotto di terreno in oggetto si trova nel comune di Motta Sant'Anastasia sito in Strada Policara n. 6, foglio 18, part. 504, particella con qualità SEMIN ARBOR di classe 3, mq. 4.677,00. L'accesso al terreno avviene esclusivamente da un ampio cancello posizionato in prossimità della strada della particella di lotto contigua 564 della medesima proprietà. Il terreno, in gran parte è agricolo e non curato, e su di esso insiste la part. 563.



Foto 7 – Lotto di terreno 504



Foto 8– Lotto di terreno 504

Per una corretta valutazione del valore di detto terreno è stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Motta Sant'Anastasia in data 07/03/2025. Tale certificato dichiara che il terreno in oggetto in base al piano regolatore Generale ricade in zona "E" – (E1 – Zona agricola consolidata) con indice di edificabilità che non può superare i mc./mq. 0,03 e quanto altro contenuto nelle norme tecniche di attuazione. Pertanto su detto lotto di terreno avente una superficie di mq. 4.677,00 è possibile realizzare una nuova costruzione non superiore i 140,31 mc.

3.1 Stima del lotto di terreno secondo il valore agricolo

La particella 504 può essere valutata secondo i valori medi delle tabelle VAM (valori agricoli medi) Regione agraria n. 8. Pertanto si determina la seguente valutazione:



Valori Agricoli Medi della provincia
Annualità 2019

Data: 25/11/2019
Ora: 10.56.31

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.386 del 24/01/2019

Pubblicazione sul BUR
n.- del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE LITORANEE DI ACIREALE Comuni di: ACI BONACCORSI, ACI CATENA, ACIREALE, ACI SANT'ANTONIO, CALATABIANO, FIUMEFREDDO DI SICILIA, GIARRE, MASCALI, PEDARA, RIPOSTO, SAN GIOVANNI LA PUNTA, SANTA VENERINA, TRECASTAGNI, TREMESTIERI ETNEO, VALVERDE, VIAGRANDE				REGIONE AGRARIA N°: 8 PIANA DI CATANIA Comuni di: ACI CASTELLO, CATANIA, GRAVINA DI CATANIA, MISTERBIANCO, MOTTA SANT'ANASTASIA, SAN GREGORIO DI CATANIA, SANT'AGATA LI BATTIATI			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	37651,78				37651,78			
PASCOLO	1988,36				2386,03			
PASCOLO ARBORATO	2670,09							
SEMINATIVO	4772,06				5112,92			
SEMINATIVO ARBORATO	5567,41				5567,41			
SEMINATIVO IRRIGUO	11475,67				11475,67			
ULIVETO	7971,52				8893,38			
ULIVETO IRRIGUO	16268,40				16268,40			
VIGNETO ALBERELLO	11770,05				12098,52			
VIGNETO CONTROSPALLIERA	16806,54				16806,54			
VIGNETO TENDONE	27810,17				27810,17			

Destinazione SEMIN ARBOR ———mq 4.677,00 per vam €/mq 5,57 = €. 26.050,89

Valore complessivo del foglio 18, part. 504 del Comune di Motta Sant'Anastasia è di €. 26.050,89

Si specifica, nuovamente, che il Sig. ***** detiene la titolarità al 50% poiché in comunione dei beni con la Sig. *****, in virtù di un rogito notarile del 21.03.2005, rep. N. 40.002 raccolta n. 253 e trascritta all'Agenzia del territorio di Catania il 04.03.2005 del quale è stato effettuato un cambio da comunione dei beni a separazione dei beni con esclusione di alcuni immobili. Ciò premesso, la quota di proprietà del Sig. ***** è pari al 50% e si deduce che la quota stimata attribuibile è pari a:

Valore stimato * 1/2 = €. 26.050,89 * 1/2 = €. 13.025,44

4. Deposito 1, Strada Policara fg. 18, part. 562

Il deposito in oggetto insiste sulla particella di terreno individuata nel tipo mappale al foglio 18, part. 564, senza corte esclusiva e priva di accesso indipendente; individuata al foglio 18, part. 562, categoria C/2 classe 4, consistenza 66,00 mq e rendita di €. 112,48. Pur essendo inserita al N.C.E.U. non possiede nessun titolo urbanistico, più precisamente è stato edificato abusivamente presumibilmente nel 2009 come anche accertato tramite indagini svolte al comune presso l'ufficio urbanistico di Motta Sant'Anastasia.

Di fatto come da rilievi eseguiti per come indicato nelle planimetrie qui di seguito riportate (catastale - stato di fatto) si riscontrano lievi modifiche in particolare relativamente alla chiusura di un locale ripostiglio.

Ing. Martina Vitale
Via G. B. Vaccarini 15, 95030
Sant'Agata Li Battiati (CT) - Tel 347-0502280

La struttura risulta realizzata con elementi portanti in tubolari metallici, mentre le tamponature e la copertura sono realizzate con pannelli del tipo sandwich (termocopertura). Le tramezzature interne sono realizzate in pareti in cartongesso come anche il controsoffitto. L'intera struttura è costituita nel suo insieme da due ambienti, di cui uno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno con antiwc e un ripostiglio come meglio rappresentato nella planimetria indicata come stato di fatto e nelle foto. Tutti i vani sono dotati di impianto elettrico e di un climatizzatore a pompa di calore.

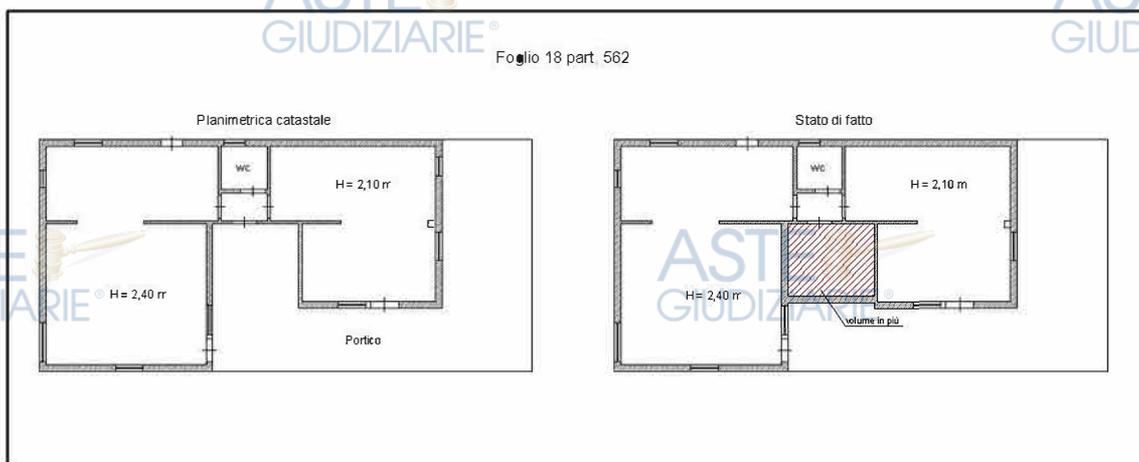


Foto 9 – Dettaglio interno part. 562

Foto 10 – Esterno part. 562



Foto 11 – Dettaglio interno part. 562



Foto 12 – Dettaglio interno part. 562

4.1 Stima del deposito part. 562

Attualmente, l'immobile risulta non commerciabile ed urbanisticamente non regolare come anche citato nel certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Motta Sant'Anastasia, in quanto edificato senza alcun titolo abilitativo. Inoltre, è da sottolineare che sono stati riscontrati durante il sopralluogo lievi mutamenti degli ambienti e cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto dichiarato catastalmente. Infatti dalla documentazione catastale si evince che l'immobile catastato come deposito è invece adibito a civile abitazione.

Per le finalità richieste, si può attestare, che in un'ipotesi di valore di un immobile non commerciabile in quanto privo di titolo abilitativo e comunque esistente, il valore venale non potrà certamente essere quello relativo allo stato di fatto, quanto piuttosto al valore residuale. Un criterio largamente utilizzato per attribuire un valore residuale alle costruzioni abusive è quello di considerare il cosiddetto "valore d'uso", così calcolabile:

Valore d'uso = canone locativo annuo x 15 anni

Si considera un tempo residuale di vita dell'immobile pari ad anni 15 (tempo presunto affinché il comune espleti le pratiche per la demolizione dell'edificio).

Considerando congruo per la zona e per il tipo di immobile un canone di affitto mensile di €. 1,90/mq (valore medio ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1000	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	620	L	1,6	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	330	460	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	530	750	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1100	L	2,8	3,8	L

Pertanto ne deriva quanto segue:

Sub. 562 – 66,00 mq x € 1,90 – 125,40 €/mq

VALORE IMMOBILE = 125,40 x 12 mesi x 15 anni = € 22.572,00

Considerando che il Sig. ***** detiene la proprietà al 50% (come descritto in precedenza) il valore per il singolo proprietario sarà pari a € 11.286,00.

5. Deposito 1, Strada Policara fg. 18, part. 561

Il deposito in oggetto insiste sulla particella di terreno individuata nel tipo mappale al foglio 18, part. 564, senza corte esclusiva e priva di accesso indipendente; individuata al foglio 18, part. 561, categoria C/2 classe 5, consistenza 56,00 mq e rendita di € 112,79. Pur essendo inserita al N.C.E.U. non possiede nessun titolo urbanistico, più precisamente è stato edificato abusivamente presumibilmente nel 2009 come anche accertato tramite indagini svolte al comune presso l'ufficio urbanistico di Motta Sant'Anastasia.

Di fatto come da rilievi eseguiti per come indicato nelle planimetrie qui di seguito riportate (catastale – stato di fatto) si riscontrano sostanziali ed evidenti modifiche in particolare relativamente alla distribuzione interna degli ambienti ed alla struttura esterna.

La struttura risulta realizzata in muratura in blocchi di gas beton e/o laterizi (in quanto una parte è coperta da intonaco e una parte no come evidenziato in Figura 13, mentre la copertura è realizzata con pannelli del tipo sandwich (termocopertura). Le tramezzature interne sono realizzate in pareti in cartongesso, mentre il tetto è ricoperto di perline di legno su l'intera superficie. L'intera struttura è costituita nel suo insieme da due ambienti, di cui uno con salone, due stanze da letto e un bagno, mentre l'altra parte è caratterizzata da cucina, lavanderia e ripostiglio come meglio rappresentato nella planimetria indicata come stato di fatto e nelle foto. Tutti i vani sono dotati di impianto elettrico, idrico e di un climatizzatore a pompa di calore.

Firmato Da: Vitale Martina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3a2465075bc5e8f56042d17127056d9 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e957

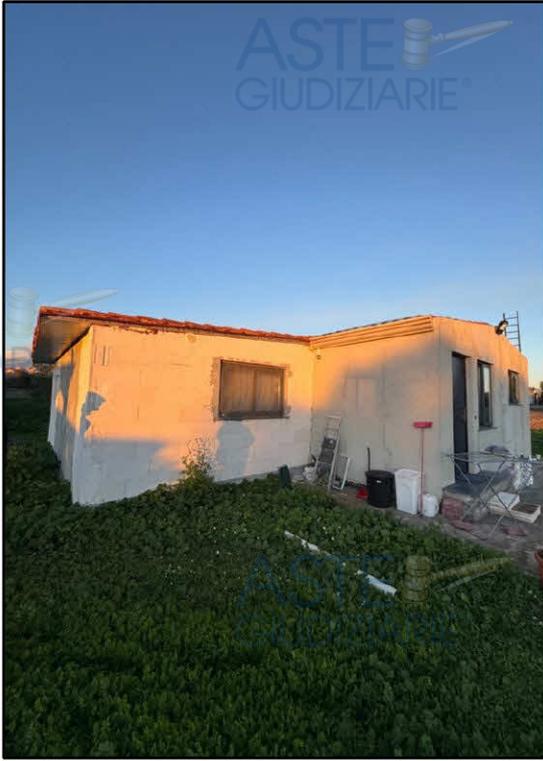
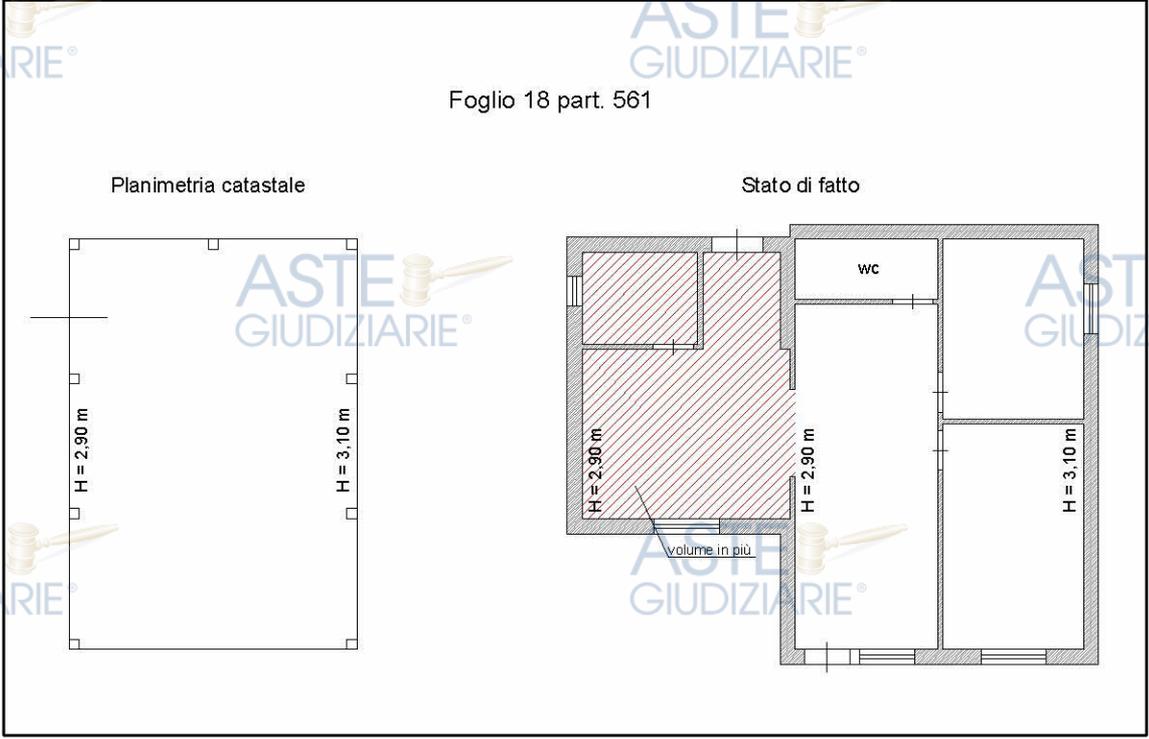


Foto 13 - Esterno part. 562

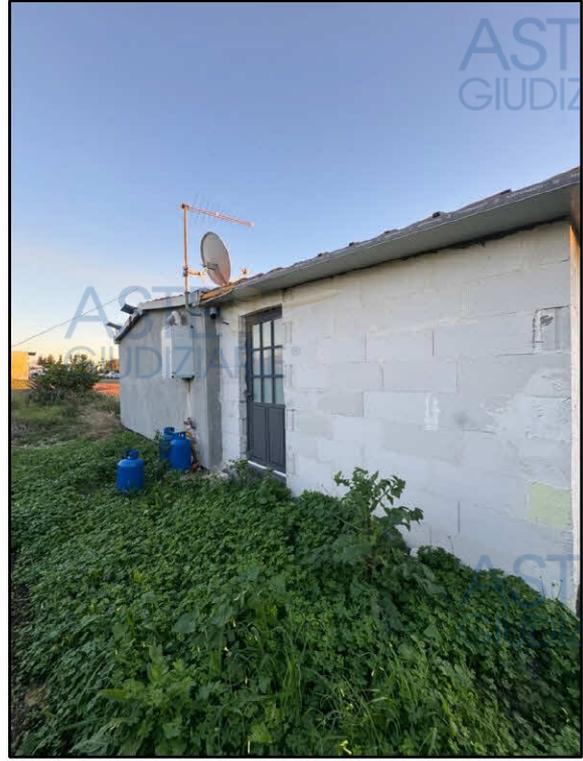


Foto 14 - Esterno part. 562

Ing. Martina Vitale
Via G. B. Vaccharini 15, 95030
Sant'Agata Li Battiati (CT) - Tel 347-0502280



Foto 15 – Dettaglio interno part. 561



Foto 16 – Dettaglio interno part. 561

5.1 Stima del deposito 2

Attualmente, l'immobile risulta non commerciabile ed urbanisticamente non regolare in quanto edificato senza alcun titolo abilitativo. Inoltre, è da ribadire che sono stati riscontrati durante il sopralluogo sostanziali cambiamenti degli ambienti, un aumento di cubatura di circa 27,00 mq e cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto dichiarato catastalmente. Infatti dalla documentazione catastale si evince che l'immobile catastato come deposito è invece adibito a civile abitazione.

Per le finalità richieste, si può attestare, che in un'ipotesi di valore di un immobile non commerciabile in quanto privo di titolo abilitativo e comunque esistente, il valore venale non potrà certamente essere quello relativo allo stato di fatto, quanto piuttosto al valore residuale. Un criterio largamente utilizzato per attribuire un valore residuale alle costruzioni abusive è quello di considerare il cosiddetto "valore d'uso", così calcolabile:

Valore d'uso = canone locativo annuo x 15 anni

Si considera un tempo residuale di vita dell'immobile pari ad anni 15 (tempo presunto affinché il comune espleti le pratiche per la demolizione dell'edificio)

Considerando congruo per la zona e per il tipo di immobile un canone di affitto mensile di €. 1,90/mq (valore medio ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate).

Firmato Da: Vitale Martina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3a2465075bc5e8156042d17127056d9 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e957

Provincia: CATANIA

Comune: MOTTA SANT'ANASTASIA

Fascia/zona: Suburbana/PIANO TAVOLA : C.DE TIRITI - VAZZANO - MANDRAZZI - MONZELLO LI CUTE - S. LUCIA - BOVARA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1000	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	620	L	1,6	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	330	460	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	530	750	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1100	L	2,8	3,8	L

Il valore sarà ricavato dalla superficie attualmente utilizzata e non a quella riportata catastalmente.

Superficie attuale = mq. 81,27

Pertanto ne deriva quanto segue:

Sub. 562 = 81,27 mq x €. 1,90 = 154,41 €/mq

VALORE IMMOBILE – 154,41 x 12 mesi x 15 anni – €. **27.793,80**

Considerando che il Sig. ***** detiene la proprietà al 50% (come descritto in precedenza) il valore per il singolo proprietario sarà pari a €. **13.896,90.**

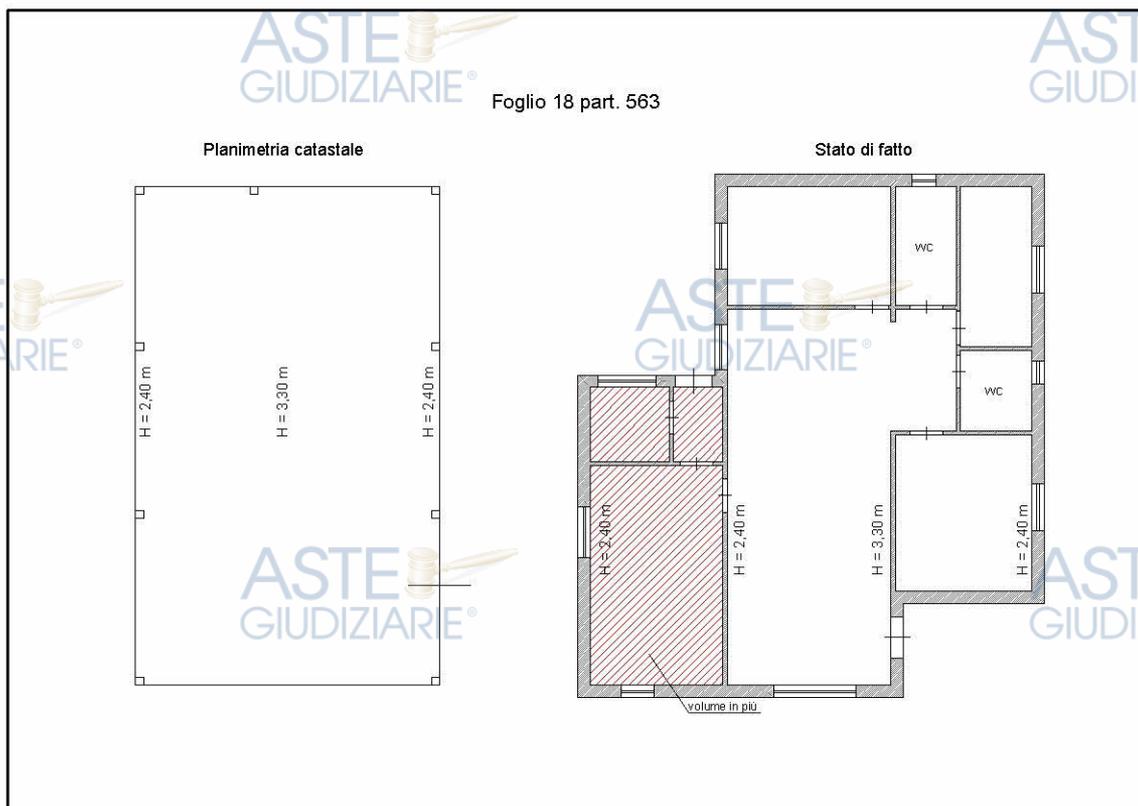
6. Deposito 1, Strada Policara fg. 18, part. 563

Il deposito in oggetto insiste sulla particella di terreno individuata nel tipo mappale al foglio 18, part. 504, senza corte esclusiva e priva di accesso indipendente; individuata al foglio 18, part. 563, categoria C/2 classe 5, consistenza 72,00 mq e rendita di €. 145,02. Pur essendo inserita al N.C.E.U. non possiede nessun titolo urbanistico, più precisamente, anch'esso come i precedenti depositi, è stato edificato abusivamente presumibilmente nel 2009 come anche accertato tramite indagini svolte al comune presso l'ufficio urbanistico di Motta Sant'Anastasia.

Di fatto come da rilievi eseguiti per come indicato nelle planimetrie qui di seguito riportate (catastale – stato di fatto) si riscontrano sostanziali ed evidenti modifiche in particolare relativamente alla distribuzione interna degli ambienti ed alla struttura esterna.

La struttura risulta realizzata in muratura in laterizi, mentre la copertura è realizzata con pannelli del tipo sandwich (termocopertura). La facciata esterna si presenta totalmente rivestita in pietra, e le tramezzature interne sono realizzate in pareti in cartongesso. Non vi è presenza di controsoffitto ma il tetto è rivestito su tutta la superficie di perline in legno. All'esterno del “deposito” sono presenti due portici, uno in prossimità dell'ingresso e l'altro nel prospetto nord realizzato dalla stessa copertura presente in tutto il fabbricato. L'intera

struttura è costituita nel suo insieme da diversi ambienti, di cui uno principale con salone/soggiorno e una camera, altre due camere da letto e due bagni, mentre l'altra parte (realizzata oltre la cubatura indicata dalla planimetria catastale) è caratterizzata da cucina, lavanderia e ripostiglio come meglio rappresentato nella planimetria indicata come stato di fatto e nelle foto. Tutti i vani sono dotati di impianto elettrico ed idrico. L'alloggio non è dotato di nessun impianto di raffrescamento e riscaldamento.



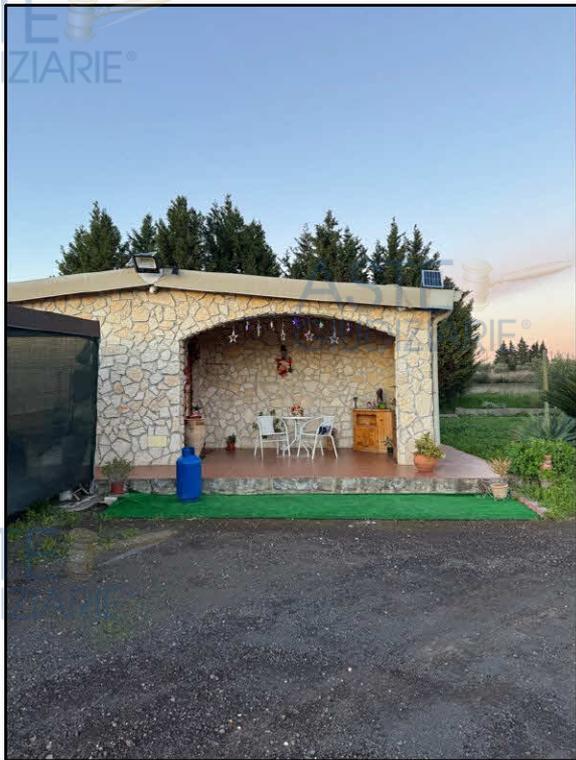


Foto 17 – Portico ingresso part. 563



Foto 18 – Portico prospetto nord part. 563



Foto 19 – Esterno part. 563



Foto 20 – Esterno part. 563



Foto 21 – Interno part. 563



Foto 22 – Interno part. 563

6.1 Stima del deposito 3

Attualmente, l'immobile risulta non commerciabile ed urbanisticamente non regolare in quanto edificato senza alcun titolo abilitativo. Inoltre, si ribadisce che sono stati riscontrati durante il sopralluogo sostanziali cambiamenti degli ambienti, un aumento di cubatura di circa 27,00 mq e cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto dichiarato catastalmente. Infatti dalla documentazione catastale si evince che l'immobile catastato come deposito è invece adibito a civile abitazione.

Per le finalità richieste, si può attestare, che in un'ipotesi di valore di un immobile non commerciabile in quanto privo di titolo abilitativo e comunque esistente, il valore venale non potrà certamente essere quello relativo allo stato di fatto, quanto piuttosto al valore residuale. Un criterio largamente utilizzato per attribuire un valore residuale alle costruzioni abusive è quello di considerare il cosiddetto "valore d'uso", così calcolabile:

Valore d'uso = canone locativo annuo x 15 anni

Si considera un tempo residuale di vita dell'immobile pari ad anni 15 (tempo presunto affinché il comune espleti le pratiche per la demolizione dell'edificio)

Considerando congruo per la zona e per il tipo di immobile un canone di affitto mensile di €. 1,90/mq (valore medio ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1000	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	620	L	1,6	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	330	460	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	530	750	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1100	L	2,8	3,8	L

Il valore sarà ricavato dalla superficie attualmente utilizzata e non a quella riportata catastalmente.

Superficie attuale = mq. 119,00

Pertanto ne deriva quanto segue:

Sub. 563 = 119,00 mq x €. 1,90 = 226,10 €/mq

VALORE IMMOBILE = 226,10 x 12 mesi x 15 anni = €. 40.698,00

Considerando che il Sig. ***** detiene la proprietà al 50% (come descritto in precedenza) il valore per il singolo proprietario sarà pari a €. 20.349,00.

Conclusioni

Dall'esame della documentazione a disposizione, sulla base dei rilievi eseguiti in loco e dalla stima tecnico economica elaborata e considerata la rispettiva quota di pertinenza del Sig. ***** , si fa un riepilogo stimati degli immobili oggetto della presente perizia:

1. Lotto di terreno sito in Strada Policara n. 6 in catasto al foglio 18, part. 564:
VALORE STIMATO = €. 28.368,01
QUOTA DI PERTINEZA 50% = €. 28.368,01/2 = €. 14.184,00
2. Lotto di terreno sito in Strada Policara n. 6 in catasto al foglio 18, part. 504:
VALORE STIMATO = €. 26.050,89
QUOTA DI PERTINEZA 50% = €. 26.050,89/2 = €. 13.025,44
3. Deposito sito in Strada Policara n. 6 in catasto al foglio 18, part. 562:
VALORE STIMATO = €. 22.572,00
QUOTA DI PERTINEZA 50% = €. 22.286,00/2 = €. 11.286,00
4. Deposito sito in Strada Policara n. 6 in catasto al foglio 18, part. 561:
VALORE STIMATO = €. 27.793,80
QUOTA DI PERTINEZA 50% = €. 27.793,80/2 = €. 13.896,90
5. Deposito sito in Strada Policara n. 6 in catasto al foglio 18, part. 563:



VALORE STIMATO = €. 40.698,00

QUOTA DI PERTINEZA 50% = €. 40.698,00/2 = €. **20.349,00**

L'ammontare complessivo stimato degli immobili di pertinenza del Sig. ***** è pari a €.

72.741,34.

Dalla valutazione su esposta in merito agli immobili classificati in catasto come deposito, come già ampiamente descritto, risultano urbanisticamente abusivi e pertanto si reputa opportuno dal punto di vista commerciale decurtare dalla valutazione la cubatura non sanabile rispetto alla volumetria consentita dal prg (piano regolatore generale), per come indicato dal certificato di destinazione urbanistica.

Da cui ne deriva il seguente calcolo:

- VOLUME REALE REALIZZATO = mc 717,22
- VALUTAZIONE €. PER MC REALIZZATO:
€. 91.063,80/717,22 = €/mc 126,96
- VOLUME REALIZZATO SECONDO I PARAMETRI PRG
mq 9.770,00x0,03 mc/mq = mc 293,10
- VOLUME ECCEDENTE REALIZZATO
mc 717,22 - mc 293,10 = mc 424,12
- IMPORTO ABBATTIMENTO DEL VALORE IMMOBILI
mc 424,12 x €/mq 126,96 = €. 53.846,27
- Quota di pertinenza Sig. *****
€. 53.846,27 x 50% = €. 26.923,13
- Al VALORE STIMATO COMPLESSIVO viene detratto il VALORE DI ABBATTIMENTO DEGLI IMMOBILI:
€. 72.741,34 - €. 26.923,13 = €. 45.818,21

Pertanto ne deriva che il valore complessivo di tutti i beni in testa alla ditta ***** per la sua quota di pertinenza pari al 50% ammonta complessivamente ad €. **45.818,20** così distinti:

1. Lotto di Terreno part. 564 = €.**14.184,00**
2. Lotto di Terreno part. 504 - €.**13.025,44**
3. Depositi part. lle 561-562.563 = **18.608,76**

In conclusione considerata la modesta entità dell'ammontare complessivo del valore stimato degli immobili in questione, e altresì considerata la stretta connessione di accessibilità dei due lotti si consiglia di porre a base d'asta la vendita di tutti gli immobili in un unico lotto.

Tanto si rassegna in adempimento al mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.



Firmato Da: Vitale Martina Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3a2465075bc5e8f56042d17127056d9 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e957

 Catania, li 28-03-2025

 Il Tecnico
Ing. Martina Vitale

In allegato:

- Affidamento incarico
- Visure aggiornate degli immobili oggetto della perizia
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Certificato di destinazione urbanistica
- Accesso agli atti



Martina Vitale





















Ing. Martina Vitale
Via G. B. Vaccarini 15, 95030
Sant'Agata Li Battiati (CT) - Tel 347-0502280



 19

