

Firmato digitalmente da:
Alessi Andrea
Firmato il 15/01/2025 11:44
Seriale Certificato: 2658108
Valido dal 31/07/2023 al 31/07/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Tribunale di Catania
Liquidazione n. 3551/2021 R.G.V.G.
Giudice Dott.ssa Laura Messina

TRIBUNALE DI CATANIA

Liquidazione Patrimonio n. 3551/2021 R.G.V.G.

RELAZIONE DI STIMA

Giudice: Dott. SSA LAURA MESSINA
Liquidatore: Avv. GIUSEPPE D'AQUILA

Viagrande, mercoledì 15 gennaio 2025

In fede

dott. ing. Andrea Alessi

Ing. Andrea Alessi

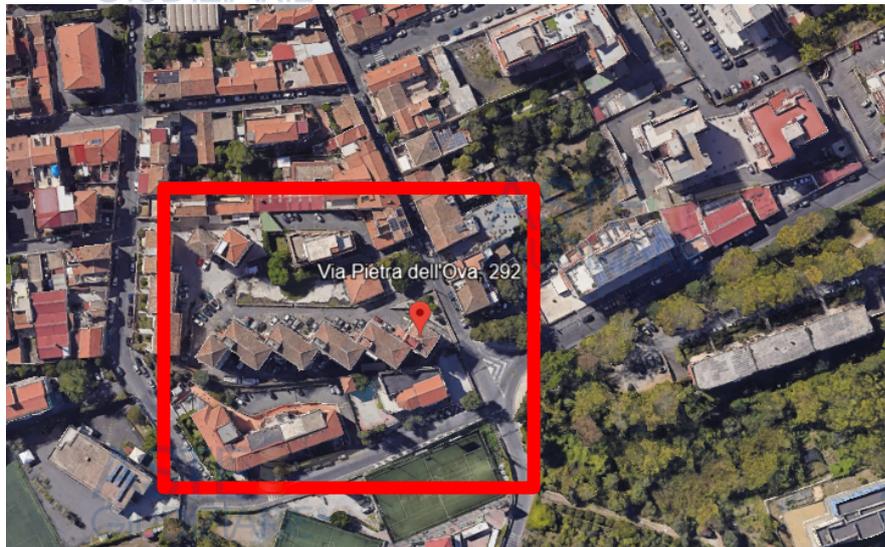
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA

Relazione Tecnica di stima del C.T.U. *Ing. Andrea Alessi* nella Liquidazione n. 3551/2021 R.G.V.G.

INDICE:

1. Premessa
2. Operazioni eseguite
3. Risposta ai quesiti
4. Conclusioni



1. PREMESSA

A seguito di incarico professionale ricevuto dall'Avv. *Giuseppe D'Aquila*, in riferimento al Procedimento di Liquidazione del Patrimonio n. 3551/2021 R.G.V.G., lo scrivente *Ing. Andrea Alessi*, rassegna la presente relazione di stima.

2. OPERAZIONI ESEGUITE,

Ill.mo Giudice

Dott.ssa Laura Messina,

Lo scrivente *Ing. A. Alessi* ha dato inizio alle operazioni peritali in data 14 giugno 2024.

Il verbale di accesso ai luoghi viene qui di seguito riportato:



3. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

a) Identificare esattamente i beni oggetto della procedura di liquidazione, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Dall'esame dei documenti acquisiti e dalle indagini eseguite, il sottoscritto ha identificato il bene oggetto di liquidazione:

- Appartamento sito in Catania, via Pietra dell'Ova n. 292 piano terzo, all'interno di un edificio condominiale popolare censito al N.C.E.U. al foglio 3, particella 459, subalterno 27 (visura catastale – **doc.1**), confinante a nord con area condominiale, a est con altra u.i., a sud con area condominiale, ad ovest con altra u.i.

Tale identificazione è riportata nell'atto di "Trasferimento di immobili a titolo gratuito in esecuzione di accordo di separazione" del 17.05.2016, rogato dal Notaio dott. Francesco Mazzullo, rep. n. 40420 racc. n. 23822 (**doc.2**).

Trattandosi di edificio condominiale popolare, si conferma la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

b) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Alla luce delle indagini espletate e sulla base dei documenti acquisiti, lo scrivente ha potuto verificare che l'immobile oggetto della presente procedura di liquidazione risulta di

proprietà al 100% di XXXXXXXXX natX a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX,
giusta atto di “Trasferimento immobile a titolo gratuito in esecuzione di accordo di
separazione” del 17.05.2016 Rep. N. 40420 Racc. n. 23822 registrato il 27.05.2016 al n.
10301.

La signora XXXXXX risulta coniugata, attesa l'intervenuta riconciliazione del
20.02.2019, con il signor XXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni come dai
certificati che si allegano (**doc.3**).

**c) Accertare l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel
ventennio anteriore alla data della procedura di liquidazione e la produzione dell'atto di
acquisto del debitore se anteriore al ventennio.**

L'immobile oggetto della presente procedura di liquidazione risulta di proprietà al 100%
di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX,

Alla signora XXXXXXXX, l'immobile è pervenuto giusta atto di “Trasferimento
immobile a titolo gratuito in esecuzione di accordo di separazione”, rogato dal Notaio
Francesco Mazzullo, rep. n. 40420 racc. n. 23822 del 17.05.2016 registrato il 27.05.2016 al n.
10301, da parte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX,
c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX (doc.1).

A tale soggetto, come da relazione notarile che si allega (**doc.4**), l'immobile è pervenuto
con atto di compravendita del 08.08.2008 rep. n. 28323 racc. n. 13024 in notar Paolo Saporita -
Trascritto all'Ufficio del Territorio di Catania il giorno 18.08.2008 al Registro generale n. 50273
Registro particolare n. 32955, Registrazione n. 4361 – dai danti causa signor XXXXXXXXXXXXXXXX,
nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX; signor XXXXXXXXXXXXXXXX,
nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX; signor

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione n. 3551/2021 R.G.V.G.
Giudice Dott.ssa Laura Messina

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX; signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX; signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX; signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX; signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX; signora XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX .

Ai detti signori XXXXXXXXXXXX l'immobile sopra indicato è pervenuto:

- per 2/27 ciascuno in forza dell'atto di successione legittima del padre signor XXXXXXXXXXXX, deceduto in data XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, giusta la dichiarazione di successione presentata all'Ufficio registro di Catania e registrata in data 20.01.1990 al n.34, volume 2610;
- per 2/432 ciascuno in forza della successione legittima della sorella signora XXXXXXXXXXXX, deceduta in data XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, giusta la dichiarazione di successione presentata all'Ufficio registro di Catania e registrata in data 16.6.2008 al n.7, volume 522 e trascritta in data 24.12.2012 con Registro generale 66952 Registro particolare 54929;
- per 80/1728 in forza della successione legittima della madre signora XXXXXXXXXXXX - deceduta in data XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, giusta la dichiarazione di successione presentata all'Ufficio registro di Catania e registrata in data 16.6.2008 al n.8, volume 522 e trascritta in data 24.12.2012 con Registro generale 66956 Registro particolare 54933.

Per dette successioni risultano trascritte le relative accettazioni tacite dell'eredità

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

effettuate in data 01.12.2020 (presentazioni n.3-4-5) ai nn.47286/31514 (accettazione tacita eredità di XXXXXXXXXXXX), n.47287/31515 (accettazione tacita eredità di XXXXXXXXXXXX), n.47288/31516 (accettazione tacita eredità di XXXXXXXXXXXX).

d) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi. Elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo della Liquidazione del Patrimonio e dall'ispezione ipotecaria allegata (**doc.6**), i vincoli in atto esistenti sull'immobile sono:

- Iscrizione del 18.08.2008 – Registro Particolare 9669 Registro Generale 50274. Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 28324/13025 del 08.08.2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- Trascrizione del 03.9.2020 – Registro Particolare 21785 Registro Generale 34319. Repertorio 3635 del 24.06.2020 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- Trascrizione del 12.08.2021 – Registro Particolare 29150 Registro Generale 38584. Repertorio 3551/2021 del 12.7.2021 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO.

I sopra indicati vincoli dovranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

e) Provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nella procedura con le risultanze catastali, 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

L'immobile in oggetto è sito in Catania via Pietra dell'Ova n° 292 piano terzo

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

all'interno di un edificio condominiale popolare censito al N.C.E.U. al foglio 3, particella 459, subalterno 27, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 153,39, confinante a nord con area condominiale, a est con altra u.i., a sud con area condominiale, ad ovest con altra u.i.

Sussistono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria, di cui si dirà meglio *infra*: la sussistenza di tali difformità non incide, comunque sul trasferimento del bene, data la possibilità di procedere ad una regolarizzazione mediante procedura tecnica semplificata, fatta eccezione dell'abuso non sanabile riguardante l'aumento di volumetria del balcone di cui si dirà meglio nel prosieguo della presente relazione.

f) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

L'immobile rientra nella zona di Destinazione urbanistica E.

Quanto alle caratteristiche di tale zona si evidenzia che l'art. 16 (ex art 15) ZONA « E » così dispone: *“Nelle zone classificate con la lettera E nel P.R.G non sono ammesse costruzioni in aderenza e le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche: a) costruzioni isolate: è obbligatorio il ritiro da tutti i confini compreso il margine stradale; b) numero massimo dei piani 3 (compreso piano terra o rialzato e attico); c) altezza massima ml. 12,00; d) è vietata la costruzione di cortili chiusi o chiostrine; e) i distacchi tra i fabbricati non devono essere inferiori ai 5/4 della media delle altezze massime dei due fabbricati ed in ogni caso non inferiori a ml. 10,00; f) le distanze minime dai confini non debbono essere inferiori a 5/8 dell'altezza massima dell'edificio ed in ogni caso non inferiori a ml. 5,00, g) l'arretramento del margine stradale è obbligatorio e deve essere almeno uguale a 5/8 dell'altezza massima dell'edificio ed in ogni caso mai inferiore ai m. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7; a m.*

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

7,5 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; e m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00; h) in ogni caso l'altezza dell'edificio non può mai superare la larghezza complessiva della strada e degli arretramenti dal margine stradale, salvo il caso di gruppi di edifici oggetto di piano particolareggiato o lottizzazioni convenzionate con prescrizioni planivolumetriche; 16 i) sono vietate le costruzioni accessorie, che dovranno trovar posto nel corpo della costruzione. I corpi interrati devono distare dai confini la distanza minima di cui sopra; j) la cubatura massima consentita valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 3; k) il rapporto di copertura non deve essere superiore al 30%; l) il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino. Nella predetta zona attraverso piani planivolumetrici, anche consorziali, convenzionati, estesi a zone edificabili della superficie complessiva minima di mq. 10.000, potranno essere disposti volumi o composizioni di volumi diversi da quelli indicati dalle norme purché essi risultino da un progetto unitario e a patto che i fabbricati non superino in altezza i 4/5 della larghezza stradale più i 4/5 del ritiro sul proprio terreno, ed in ogni caso mai i ml. 17,50 per un numero di piani pari a 5 (compreso il piano terra o rialzato e l'attico) che il volume Costruibile sia quello risultante dall'applicazione dell'indice di mc/mq. 3 e che il 20% dell'effettiva superficie dello appezzamento edificabile sia riservato ad uso pubblico e salvo sempre il rispetto delle norme per i distacchi minimi dei fabbricati e le distanze dai confini e dal margine stradale. La superficie da lasciare ad uso pubblico deve essere sistemata a cura e spese dei proprietari secondo le modalità della convenzione. Detti piani volumetrici consorziali convenzionati dovranno essere redatti, tenendo conto dell'ambiente naturale e urbano preesistente ed in esso trovare inserimento.

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Nella zona in parola è ammessa la costruzione di case a schiera purché ciascuna di esse schiere sia costituita da almeno cinque unità e purché la superficie totale del lotto non sia inferiore a mq. $300 \times N$ (N è il numero delle unità). In questo caso le costruzioni non dovranno superare in altezza i ml. 7,50 per un numero massimo di due piani fuori terra (compreso il piano terra o rialzato). La cubatura massima consentita sarà sempre valutata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3. Per i distacchi dai fabbricati e le distanze dai confini e dal margine stradale valgono le norme di cui sopra.

Non trattandosi di terreno libero su cui può essere sviluppata un'iniziativa edificatoria – in quanto l'immobile oggetto di procedura è ubicato all'interno di un complesso condominiale popolare - non è necessario acquisire ufficiale certificato di destinazione urbanistica.

g) Accertare per il fabbricato la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, 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, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un appartamento di tipo popolare inserito in un complesso per civile abitazione a schiera, edificato antecedentemente il 1967.

Rispetto allo stato originario di cui alla planimetria catastale prot. 2558 del 06.11.57 (**doc.7**) si riscontrano delle difformità che consistono sia nella diversa distribuzione degli spazi interni - che non comportano variazioni volumetriche dell'immobile (che altrimenti costituirebbero un abuso insanabile vista la normativa urbanistica vigente) - sia un aumento

volumetrico del balcone lato Ovest: tale ampliamento volumetrico del balcone risulta essere un abuso non sanabile, giacchè realizzato in maniera difforme rispetto allo stato progettuale dell'immobile. Si tratta di un abuso edilizio non sanabile (aggravato oltretutto dall'aumento della volumetria ingeneratasi a seguito di tale intervento) per cui si rende necessaria la demolizione e il ripristino della situazione progettuale. Alla luce della normativa edilizia esistente ed alla luce degli orientamenti legislativi vigenti circa le analoghe tipologie di abusi edilizi, non si ritiene, infatti, possibile regolarizzare l'abuso.



Nella planimetrie sopra riportate vi è lo stato di progetto e lo stato reale dell'immobile; si individuano in blu le variazioni di progetto per diversa distribuzione interna degli spazi che risultano sanabili tramite presentazione CILA. Si evidenzia in rosso l'aumento di volumetria del balcone che costituisce abuso non sanabile, per cui è prevista la demolizione ed il ripristino allo stato progettuale.

h) Verificare inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

previste dall'art. 40, 6^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 e 5 D.P.R.380/01, chiarire, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Per l'immobile oggetto della presente non risultano presentate domande di concessione edilizia in sanatoria in quanto non necessarie vista la natura degli abusi rilevati, ad eccezione del balcone esterno che presenta un abuso non sanabile.

Come predetto, gli abusi sanabili consistono in una nuova distribuzione in merito ad alcune pareti interne, non portanti e non modificanti la struttura del corpo centrale per quanto riguarda i calcoli strutturali.

La stima per il ripristino dello stato di fatto, sia degli abusi non sanabili sia degli abusi sanabili, prevede le seguenti voci con relativi prezzi stimati approssimativamente:

- Sanzione amministrativa Cila € 1.000,00
 - Diritti di segreteria ~ € 50,00
 - Docfa € 50,00
- spese abbattimento abuso / ripristino dei luoghi (balcone) € 5.000,00
- Spese professionista € 2.500,00

TOTALE ~ € 8.600,00 (SPESE STIMATE APPROSSIMATIVE)

i) Elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza

12

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Oggetto della presente procedura è un immobile sito in Catania via Pietra dell'Ova n.292/C, piano terzo, censito al N.C.E.U. al foglio 3, particella 459, subalterno 27, confinante a nord con area condominiale, a est con altra u.i., a sud con area condominiale, ad ovest con altra u.i..

Si trova in zona periferica del centro urbano e precisamente nel quartiere "Canalicchio", servita dai servizi pubblici; fa parte di un fabbricato a schiera di 6 scale con 5 elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato e laterizi forati. Il fabbricato si trova in discreto stato di manutenzione. L'appartamento si trova al terzo piano, e vi si accede attraverso scala condominiale. L'immobile è composto nell'intero di tre vani con relativi accessori e precisamente: cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, corridoio ed ingresso. La pavimentazione è in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato completi di avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti di tutti i vani sono rifiniti con intonaco civile per interni e trattati con idropitture. L'edificio condominiale a schiera di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente relazione, è stato realizzato dall'istituto Autonomo Case Popolari di Catania in epoca antecedente al 1967. La struttura portante dell'intero edificio è in muratura con solai piani in latero cemento gettato in opera con copertura a tetto. Le facciate esterne dell'edificio necessitano di lavori di manutenzione così come la pavimentazione e le aree esterne condominiali. All'appartamento in

Tribunale di Catania
Liquidazione n. 3551/2021 R.G.V.G.
Giudice Dott.ssa Laura Messina

oggetto vi si accede tramite androne il quale collega verticalmente anche la scala condominiale in c.a. a rampe parallele, non vi è ascensore. L'appartamento non possiede impianto di riscaldamento, risulta in buono stato di conservazione in quanto oggetto di ristrutturazione eseguita in data non remota.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

Dati della richiesta		Comune di CATANIA (Codice: C351)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANIA										
		Foglio: 3 Particella: 459 Sub.: 27										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		3	459	27	1		A/4	4	4,5 vanl		Euro 153,39 L. 297.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/03/1991 n. 7695 .1/1991 in atti dal 09/05/1996
Indirizzo		VIA PIETRA DELL' OVA n. 292 piano: 3;										
Annotazioni		passaggi intermedi da esaminare										

l) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione; a tal proposito, lo scrivente ha ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre i seguenti metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

I metodi qui utilizzati sono:

- stima sintetica/comparativa/Banca dati delle quotazioni;
- stima analitica regionale dei prezzi di mercato.

1) Stima sintetica – comparativa - Banca dati delle quotazioni:

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci, ovvero, nel nostro caso, la posizione dell'immobile che è in zona periferica rispetto al centro della città.

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è mediato in 900 €/m².

14

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell'Ova/P

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 15

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	1000	1500	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L	2,6	3,7	L
Autorimesse	NORMALE	900	1300	L	3,6	5,2	L
Box	NORMALE	1200	1800	L	4,8	7,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2000	L	4,6	6,7	L

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale calpestabile (escluso aree scoperte) di 85,00 m² si ha: m² 85,00 x €/m² 900,00 = € 76.500,00

2) Stima analitica regionale dei prezzi di mercato:

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a €/mese 450,00, quindi un reddito annuo lordo di:

$$\text{€/mese } 450,00 \times 12 = \text{€ } 5.400,00$$

$$\text{Detrazione del 30\% per spese di manutenzione, imposte ed altro: } \text{€ } 5.400,00 \times 0,30 = \text{€ } 1.620,00$$

$$\text{Reddito annuo netto: } \text{€ } 5.400,00 - \text{€ } 1.620,00 = \text{€ } 3.780,00$$

$$\text{€ } 3.780,00 / 0,03 = \text{€ } 126.000,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$(\text{€ } 76.500,00 + \text{€ } 126.000,00) / 2 = \text{€ } 101.250,00$$

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

A questo importo va detratta la somma per il ripristino dello stato di progetto stimate in € 8.600,00, per cui in definitiva il valore dell'immobile è:

$$€ 101.250,00 - € 8.600,00 = € 92.650,00$$

m) Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.

Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in definitiva si ottiene:

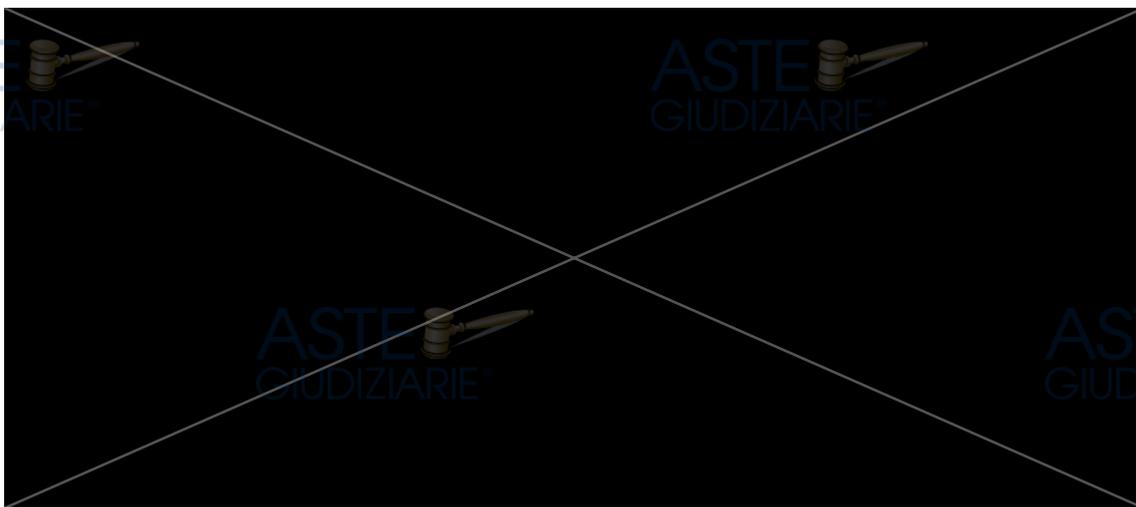
$$€ 92.650,00 \times 0,85 = € 78.752,50$$

in c.t. € **79.000,00**

n) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni).

Trattasi di unico bene indivisibile facente parte di un corpo centrale condominiale popolare.

o) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili oggetto di liquidazione ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.









p) Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura di liquidazione.

Il debitore è unico proprietario del bene oggetto della presente, da come si evince dall'atto di "Trasferimento immobile a titolo gratuito in esecuzione di accordo di separazione" Rep. N. 40.420 Racc. n. 23822 del 27/05/2016 al n. 1030 (doc.2).

4. Conclusioni

L'immobile oggetto della presente perizia sito in Catania via Pietra dell'Ova n. 292 piano terzo, all'interno di un edificio condominiale popolare censito al N.C.E.U. al foglio 3, particella 459, subalterno 27, in piena proprietà della signora XXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, è occupato dai debitori e ha, riassumendo, le seguenti caratteristiche:

- superficie commerciale 85,00 m²;
- il valore mediato è di € 79.000,00.

Allegati:

- 1) Visura catastale;
- 2) Atto di "Trasferimento di immobili a titolo gratuito in esecuzione di accordo di separazione" del

- 3) Certificato contestuale di residenza, anagrafico di matrimonio di stato civile, di stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 4) Relazione notarile;
- 5) Note di trascrizione accettazione tacita eredità;
- 6) Ispezione ipotecaria immobile via Pietra dell'Ova;
- 7) Planimetria catastale.

Viagrande, mercoledì 15 gennaio 2025

Timbro e firma

dott. ing. *Andrea Alessi*