

**Dott. Ing. Giuseppe Sapia**

Via Lombardia n°19 - 95047 Paternò (CT)  
Cell: 3286295590 e-mail: [sapiagiuseppe@alice.it](mailto:sapiagiuseppe@alice.it)  
Pec: [giuseppe.sapia@ingpec.eu](mailto:giuseppe.sapia@ingpec.eu)  
Partita Iva: 05030070873 C.F.: SPAGPP78M11C351G

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 650/16 R.G.Es.

G.E. Dott.ssa Fascetto Sivillo Maria

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

## **RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

*Immobile di civile abitazione sito nel Comune di Catania, via Magri n.38,*

*Rif. Catastale Foglio 25 Particella 404 Sub 1*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

***Il C.T.U. incaricato***

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

*Dott. Ing. Giuseppe Sapia*



## INDICE

1. PREMESSE	2
2. SOPRALLUOGO	2
3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI	2
4. TITOLO DI PROVENIENZA E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA	3
5. DESCRIZIONE DEL BENE	4
6. STIMA DELL'IMMOBILE	6
7. CONCLUSIONI	8

## ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – ORTOFOTO CON UBICAZIONE DELL' IMMOBILE
- ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 3 – PLANIMETRIA CATASTALE
- ALLEGATO 4 – VISURA CATASTALE
- ALLEGATO 5 – DISTRIBUZIONE DEI LOCALI E DIFFORMITA'
- ALLEGATO 6 – QUOTAZIONI IMMOBILIARI – AGENZIA DELLE ENTRATE
- ALLEGATO 7 – RICHIESTA ACCESSO ATTI  
ARCHIVIO STORICO COMUNE DI CATANIA



## 1. PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Sapia iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6621, con studio in Paternò (CT), via Lombardia n. 19, nella qualità di Tecnico Incaricato C.T.U. in merito alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.650/2016, con il presente elaborato espleta l'incarico di stima immobiliare conferitogli con apposito "Verbale di conferimento di incarico di stima" relativo all'immobile di cui all'epigrafe e di seguito meglio descritto sito nel Comune di Catania, Via Magri n.38, di proprietà del Sig. Debitore così per come generalizzato nell'elaborato di stimo dalla presente "Generalità Debitore".

## 2. SOPRALLUOGO

Durante il sopralluogo effettuato il 03/11/2017 nell'immobile di cui in premessa, il sottoscritto ha preso visione dei luoghi rilevando tutti i parametri tecnici utili al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Si è dunque prodotta una esauriente documentazione fotografica riportata in ALLEGATO 2, da cui poter cogliere tutte le sfumature prese in considerazione al fine di effettuare una stima completa ed esaustiva degli immobili.

## 3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Catania. L'area, ad uso residenziale, su cui esso ricade è situata nella fascia "semicentrale", come si evince dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportata in ALLEGATO 6. Si allega ortofoto con ubicazione dell'immobile in ALLEGATO 1.

Situato nel cuore del centro abitato del comprensorio catanese, risulta facilmente collegabile a tutte le principali arterie della zona. L'area risulta ben servita da tutti i principali esercizi commerciali ed essere occupata prevalentemente da abitazioni civili organizzate su palazzi con più elevazioni fuori terra. La maggior parte delle unità edilizie della zona, inoltre, risulta evidentemente realizzata in epoca storica (ante anni 1940) e molte di esse presentano evidenti segni di vetustà ed ammaloramenti.

L'immobile di che trattasi consiste in un appartamento situato a primo piano di un edificio abitato a piano terra da altre ditte aventi ingresso comune, con sovrastante sottotetto adibito a cucina e servizi.

Per quanto concerne l'appartamento suddetto e il relativo sottotetto, esso è accessibile dal vano scala mediante il portoncino in ferro sito al civico numero 38 della Via Magri.

Da quanto constatato in sede di sopralluogo l'immobile risulta essere confinante a sud con la citata via Magri, ad est ed ovest con immobili di altre ditte. Per quanto concerne il prospetto posto a nord, in corrispondenza del piano primo di riferimento non vi è fronte edificato, in corrispondenza del piano terra è presente un cortile da cui altre ditte hanno accesso alle rispettive proprietà. Le risultanze catastali certificano a nord il confine con ditta [redacted] [redacted] a sud il confine con la via Magri, a est il confine con ditta [redacted], ad ovest il confine con ditta [redacted]. Vista la data di presentazione (30-10-1939) della planimetria catastale da cui sono desunte le dette informazioni, le ditte specificate potrebbero non essere oggi le stesse proprietarie degli immobili confinanti.

L'immobile in questione, viste le risultanze catastali, riportate in ALLEGATO 3 e ALLEGATO 4, risultano così censiti:

- Appartamento ad indirizzo Via Domenico Magri n.38, posto al piano 1, Catasto Fabbricati al foglio n.25, particella n.404, sub n.1, zona cens. 1, categoria A/4, classe n.6, consistenza 3,5 vani, rendita € 162,88, superficie di 70 mq, superficie escluse aree scoperte 69 mq;

L'intestazione, risulta essere a carico del Sig. Debitore (Proprietà per 1/1).

#### 4. TITOLO DI PROVENIENZA E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

In seguito al riscontro effettuato sulla relazione notarile depositata in atti del processo, l'immobile in questione risulta essere pervenuto, in piena proprietà, al Sig. Debitore per averlo ricevuto giusto atto di compravendita del 25/01/2007 notaio [redacted] [redacted], da potere dei Sigg.ri [redacted] e [redacted]. La visura catastale riportata in ALLEGATO conferma il detto titolo di provenienza.

Lo scrivente CTU, avendo effettuato la ricerca del titolo concessorio abilitativo all'edificazione dell'immobile in oggetto, presso l'archivio storico del Comune di Catania, con apposita richiesta riportata in ALLEGATO 7, ed avendo accertato l'assenza di qualsivoglia atto amministrativo, espone quanto segue. La planimetria catastale presente agli atti e riportata in ALLEGATO 3, mostra la data di presentazione dell'elaborato catastale e riporta testualmente 30-10-1939. Ciò detto, appare evidente che l'epoca di costruzione dello stabile di cui fa parte l'immobile in oggetto, risulta antecedente al 31-10-1942, data di entrata in vigore della prima legge quadro urbanistica ovvero la n. 1150/42, che obbligava il possesso della licenza edilizia preventiva per chi intendesse eseguire nuove costruzioni. Ne consegue, pertanto, la regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di stima, per la parte di esso ubicata al piano primo.



In verità occorre sottolineare la presenza di una difformità nella distribuzione dei vani interni, derivante dalla realizzazione in epoca successiva della tramezzatura che divide il corridoio dalla camera da letto matrimoniale, così per come meglio evidenziato in planimetria riportata in ALLEGATO 5. Un abuso di tale entità, tuttavia, consistente di fatto nella mancata comunicazione della realizzazione di opere interne, è sanabile senza ingenti difficoltà burocratiche ed economiche.

L'opera senza dubbio più gravosa da sanare è invece la edificazione della mansarda sottotetto. In questo caso, infatti, occorre innanzitutto capire se è verificata la volumetria massima realizzabile (visto il P.R.G. e le relative Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Catania) sul lotto in questione, in relazione alla configurazione delle altezze di gronda presenti. Successivamente, assodato regolare il sottotetto realizzato, occorre verificare la legittimità della destinazione d'uso residenziale attraverso quanto indicato nell'art.18 della LEGGE 16 aprile 2003, n. 4, "Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio", nonché quanto prescritto in ordine al Regolamento Edilizio Comunale di riferimento circa i requisiti igienico-sanitari e di salubrità dei locali in questione. Detto ciò, potrebbe essere richiesto il Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.10, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 così per come recepito dalla L.R. n. 16/2016 del 10/08/2016, in quanto trattasi di [...] *opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio* [...]. La norma prevede, a questo punto, il pagamento a titolo di oblazione di una quota legata all'aumento di valore dell'immobile, ma anche il pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione nella misura dovuta. Dal punto di vista strutturale, infine, occorrono ulteriori adempimenti da sanare presso i competenti Uffici del Genio Civile, al fine di verificare la stabilità di quanto realizzato.

Tenendo conto di ciò, nel successivo paragrafo concernente la stima si conguaglierà pertanto il valore di mercato dell'immobile prevedendo una certa decurtazione in merito a tali abusi.

## 5. DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio ove risulta ubicato l'immobile oggetto di perizia è accessibile dal civico n. 38 della Via Magri, nel Comune di Catania.

L'edificio, essendo edificato presumibilmente intorno agli anni 1940, presenta struttura portante in blocchi di pietra, così come visibile dalla porzione di fabbricato scoperta posta ad ovest. La copertura dell'edificio è costituita di fatto dalla copertura della mansarda, realizzata in epoca successiva e pertanto mediante tecniche costruttive più moderne. Essa presenta un'unica



falda inclinata verso il lato nord dell'edificio, realizzata in legno con travi principali e secondarie, sovrastate da un tavolato a fitto e da una termo copertura a chiusura del pacchetto tetto. La facciata non presenta rifiniture. Le ringhiere sono in ferro e non risultano smaltate o rifinite. L'intradosso dei ballatoi posti ai due lati nord e sud, risultano versare in condizioni di fisiologico ammaloramento causato da umidità, ma nel complesso in buone condizioni.

In corrispondenza del civico n.38 e per mezzo di un portoncino in ferro a due ante avente larghezza pari a circa 1.20m ed altezza pari a 2.50m, si guadagna la scala avente larghezza pari a circa 0.85m, che consente l'accesso all'appartamento oggetto di stima. Il detto vano scala presenta evidenti danni da bagnamento da risalita in corrispondenza delle finiture poste alla base del collegamento. A lato si guadagna il cortile interno che consente l'accesso alle rispettive proprietà delle ditte limitrofe. Si giunge pertanto dinanzi alla porta di ingresso all'appartamento oggetto di stima avente dimensioni pari a circa (1.00x2.40)m.

La superficie lorda del detto appartamento a primo piano è pari a circa 72mq. Il balcone prospiciente via Magri, raggiungibile per mezzo della camera da letto, ha uno sviluppo di circa 2.40m per una larghezza pari a circa 0.60m. Il balcone posto a nord, raggiungibile per mezzo del W.C., ha uno sviluppo di circa 2.75m per una larghezza pari a circa 0.60m. All'ingresso è presente un locale avente dimensioni planimetriche (3.25x2.30)m che funge da disimpegno verso parte delle altre camere presenti al detto piano primo.

In particolare si hanno:

- un W.C. avente dimensioni principali (3.25x2.15)m e un'apertura su balcone posto a nord di dimensioni (0.70x2.40)m;
- una camera da letto avente dimensioni principali (2.35x4.60)m e un'apertura verso il lato nord di dimensioni (0.60x1.40)m.

Dal locale posto all'ingresso si guadagna inoltre, il corridoio, avente dimensioni pari a circa (5.25x1.35)m, per mezzo di una apertura avente larghezza pari a circa 1.00m, che disimpegna alle altre varie camere. In particolare si hanno:

- una camera da letto avente dimensioni principali (4.25x5.25)m e un'apertura su balcone prospiciente la via Magri di dimensioni (0.90x2.40)m;
- un ripostiglio avente dimensioni principali (0.85x2.75)m.

In fondo al corridoio suddetto, è presente una scala a chiocciola, avente struttura in legno, che consente l'accesso al piano superiore. Trattasi di una mansarda adibita a cucina e servizi avente una superficie lorda pari a circa 68mq.

In particolare è presente un unico ampio locale avente dimensioni pari a circa (5.75x8.00)m, nel quale è presente un ampio infisso, prospiciente via Magri, avente dimensioni (3.50x1.75)m. Da



detto locale si accede direttamente al W.C. avente dimensioni planimetriche (1.85x3.20)m, e ad un ripostiglio avente dimensioni (2.40x1.85)m, con una finestra a parete con dimensioni (0.60x0.60)m, ed una a tetto con dimensioni (0.50x0.50)m.

L'appartamento risulta ben arredato e con buone dotazioni tecnologiche. I tramezzi divisorii interni sono in muratura di laterizi dello spessore di cm 10. Per quanto constatato durante il sopralluogo effettuato, l'appartamento nelle sue varie parti, risulta completo e rifinito, con ottimi livelli di finitura, consistenti in talune parti in mosaici di pietra colorata. Si sottolinea però che in talune porzioni delle pareti delle camere da letto e del W.C., posti al piano primo, sono visibili vistosi danni da bagnamento alle finiture, occorsi non recentemente, e ad oggi non ripristinati. Anche al piano superiore sono presenti discreti livelli di finitura.

La pavimentazione presente nell'appartamento e nella mansarda è in gres di buona qualità. Nel bagno sono presenti piastrelle di buona qualità a pavimento ed in corrispondenza delle pareti per tutta l'altezza del locale. Nei balconi esterni invece, sono presenti mattonelle e soglie di marmo. Per quanto riguarda gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia. La climatizzazione è effettuata per mezzo di climatizzatori presenti nel W.C. e nella camera da letto al piano primo e nel locale principale del piano mansarda. Gli infissi esterni sono in pvc color legno con persiane, quelli interni in legno. L'altezza interna dei locali è pari a circa 2.80m per quanto concerne il piano primo. Al piano superiore, invece, vista la copertura a falda inclinata, vi è un'altezza netta pari a circa 2.75m in corrispondenza del lato ovest del fabbricato, ed un'altezza pari a circa 3.45m in corrispondenza del lato est del fabbricato. Si rimanda alla planimetria riportata in ALLEGATO 5 al fine di valutare la disposizione e la consistenza dei diversi vani sopra elencati.

La consistenza e le peculiarità dell'immobile descritto suggerisce come l'appartamento sia concepibile come unifamiliare, in quanto è presente un unico accesso, ed inoltre il piano primo e la mansarda sono ritenuti poter essere utilizzati rispettivamente come zona notte e zona giorno, ad oggi, ed eventualmente viceversa. I due ambienti nella loro totalità di spazio rendono ragionevolmente vivibile l'unità immobiliare.

Pertanto lo scrivente tecnico sostiene come occorra senz'altro procedere all'eventuale vendita in unico lotto.

## 6. STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, si utilizzeranno due metodi ed in particolare stima a capitalizzazione del reddito e stima comparativa. In seguito verrà fatta una media dei valori determinati con questi criteri. Risulta necessario sottolineare le caratteristiche

estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima e dell'edificio all'interno del quale risulta ubicato al fine di interpretare il corretto valore di mercato.

Condizioni estrinseche dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro del Comune di Catania. Il sito è ben collegato con le principali arterie cittadine e ciò permette una notevole facilità di raggiungimento di ogni tipo di servizio pubblico cittadino di cui la zona risulta essere ben servita. In zona sono presenti alcuni esercizi commerciali e ricreativi. La zona ove trovasi ubicato l'immobile è costituita prevalentemente da immobili storici, realizzati in epoche antecedenti gli anni 1940 e pertanto, nella maggior parte dei casi in condizioni di ammaloramento fisiologico.

Condizioni intrinseche dell'immobile:

L'edificio ove trovasi collocato l'immobile oggetto di stima risulta in buone condizioni strutturali ma non rifinito. Talune parti risultano soggette a fisiologici gradi di ammaloramento dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici. L'appartamento posto a primo piano e la mansarda risultano avere ottimi livelli di finitura, ben arredati e con buone dotazioni tecnologiche, ma in talune parti presentano vistosi danni da bagnamento.

Nella procedura di stima, relativamente al computo della superficie dell'appartamento e della mansarda, è stata considerata la superficie scoperta (costituita dai balconi posti sul prospetto sud di via Magri e sul cortile interno posto a nord, per complessivamente 3,09mq (2.40mx0,60m=1.44mq balcone posto a primo piano su prospetto via Magri; 2.75mx0.60m=1.65mq balcone posto a primo piano prospettante il cortile interno posto a nord)) con una certa incidenza sul valore di calcolo pari ad un coefficiente di ragguglio desunto dalla tabella riportata nell'Accordo quadro fornitura perizie immobiliari.

Al fine di una corretta stima degli immobili si è provveduto alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al I semestre del 2017 (ultimo aggiornamento disponibile) sul portale dell'Agenzia delle Entrate. In ALLEGATO 6 si riporta tale visura. L'analisi dell'immobile ha suggerito di considerare i valori riportati in TABELLA I scelti all'interno del range suggerito dalla visura effettuata.

Tabella I – Range e valori scelti di quotazione immobiliare per i due metodi di stima svolti

Tipologia	Stima a capitalizzazione del reddito (Valori di locazione) [€/mq x mese]			Stima comparativa (Valori di mercato) [€/mq]		
	Min	Max	Scelto	Min	Max	Scelto
Abitazioni di tipo economico	2.9	4.3	<b>3.0</b>	850	1250	<b>900</b>



## STIMA DELL'IMMOBILE

Si determina il valore di mercato dell'immobile secondo due metodi di stima:

**a) Stima a capitalizzazione del reddito;**

**b) Stima comparativa**

**a) Stima a capitalizzazione del reddito**

Il procedimento è il seguente: attraverso il reddito si ricava il prezzo d'uso, il quale opportunamente capitalizzato, consentirà di determinare il più probabile valore di mercato.



Destinazione immobile	Fg-Part-Sub	Reddito mensile	Redd. Annuo lordo	Detraz.	Spese annue	Reddito annuo netto
Abitazione di tipo economico	25-404-1	420.00	5040.00	10%	504.00	4536.00
					tasso capitalizzaz.	4,43%
					valore immobile	€ 102,392.78



Le detrazioni sono per imposte, tasse, manutenzione, assicurazione, sfritti e oneri diversi. Il saggio medio di capitalizzazione è ricavato da accurate indagini allo scopo di ricercare il più attendibili in investimenti simili e in simili località. Esso è altresì confrontato con il valore analitico calcolato tenendo conto del valore dell'immobile e del reddito da esso producibile.

**b) Stima comparativa**

Il sottoscritto da un'indagine effettuata in località simili determina di applicare dei coefficienti e dei parametri di seguito riportati:

$\alpha_1=0.95-1.05$	Coeff. caratteristiche estrinseche
$\beta_2=0.90-1.15$	Coeff. condizioni stabile

$\gamma_3=0.56-1.30$	Coeff. condizioni immobile
$\delta_4=0.90-1.10$	Coeff. risparmio energetico

Destinazione immobile	Fg-Part-Sub	€/mq	$\alpha_1$	$\beta_2$	$\gamma_3$	$\delta_4$	TOTALE €/mq
Abitazione di tipo economico	25-404-1	900.00	1.00	0.95	0.85	1.00	726.75
	Destinazione immobile	Superficie lorda (mq)	€/mq	Coeff. Raggiungo			TOTALE €
	Appartamento	140.00	726.75	1.00			€ 101,745.00
	Balconi (fino a 25mq)	3.09	726.75	0.30			€ 673.70
						valore immobile	€ 102,418.70

Come sopra esposto, i due metodi adottati hanno condotto a risultati alquanto simili tra loro. Pertanto, effettuando la media aritmetica tra i due valori ottenuti, si è ottenuto che il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in questione è di € 102.405,74 (diconsi euro centoduemilaquattrocentocinque,settantaquattro).



## 7. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Sapia, dopo approfondite indagini di mercato svolte nel Comune di Catania e in particolare nella zona di interesse, dopo il sopralluogo effettuato in data 03-11-2017 che ha permesso la produzione della documentazione fotografica allegata alla presente relazione, a seguito di quanto sopra esposto e citato, indica in €



**102.405,74 (diconsi euro centoduemilaquattrocentocinque,settantaquattro)** il valore dell'immobile oggetto della presente perizia.

Lo scrivente CTU ritiene opportuno deprezzare tale valore per una percentuale ragionevolmente utile alla regolarizzazione amministrativa dell'immobile, visti ed analizzati i vizi presenti, per quanto esposto al paragrafo 4. Infatti, occorre siano prodotti taluni adempimenti tecnici e fiscali al fine di sanare l'edificazione della mansarda sottotetto adibita a residenza, nonché le modifiche interne poste in corrispondenza dell'appartamento a primo piano.

Stimata pertanto forfettariamente nel 15%, la percentuale da detrarre per i vizi di cui parlato, arrotondando, si ritiene il valore attuale definitivo dell'immobile oggetto di stima pari a **€ 87.000,00 (diconsi euro ottantasettemila,zero)**.

Tanto si doveva.

Paternò, li 27-01-2018

Il C.T.U. incaricato

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*Dott. Ing. Giuseppe Sapia*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

