

	f_{12}	Età dell'edificio.	$\pm 0,10 \%$
--	----------	--------------------	---------------

In definitiva il saggio di capitalizzazione è calcolabile attraverso la seguente relazione:

$$r = r_m + (f_1 + f_2 + f_3 + \dots + f_{14})$$

in cui i parametri $f_1, f_2, f_3, \dots, f_{14}$ possono assumere valori positivi o negativi.

E' importante evidenziare che una valutazione positiva di un singolo parametro determina un fattore di correzione minore di zero che diminuisce il valore complessivo del saggio di capitalizzazione, mentre, viceversa, la valutazione negativa di un parametro determina un valore del fattore associato maggiore di zero che quindi aumenta il valore finale del saggio di capitalizzazione r .

Valutazione immobile

Calcolo superficie commerciale

Considerando che per rendere conforme il cespite alle attuali norme urbanistiche si dovrà procedere alla demolizione del piano ammezzato (si veda quanto esposto al punto 3.10 della presente relazione), per il calcolo della superficie utile dell'immobile l'area corrispondente al piano ammezzato non verrà presa in considerazione.

A seguito delle misurazioni effettuate durante il rilievo metrico dell'immobile in stima, è stata determinata la consistenza reale del bene ovvero i metri quadri totali dell'immobile. Nota tale superficie è possibile ricavare la consistenza commerciale del cespite quale somma delle superfici rilevate, corrette secondo opportuni fattori di differenziazione ricavabili in letteratura



sulla base dell'incidenza e dell'importanza di ciascuna superficie. La tabella che segue riporta quanto rilevato per l'immobile in esame :

Ambiente	Mq rilevati	Coefficienti di differenziazione	Superficie commerciali
Piano terra	116,50	100%	116,50
Piano ammezzato	115,00	0%	0
Totale superficie commerciale			116,50

a) Stima sintetica comparativa

Considerando l'ubicazione del bene in zona centrale del comune di Catania in prossimità di alcuni importanti monumenti, la tipologia di edificio in cui ricade l'immobile, il buono stato di conservazione del cespite, la riduzione di prezzo per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, l'analisi delle quotazioni di mercato medie unitarie nella zona di riferimento e le quotazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relative al secondo semestre del 2019, lo scrivente C.T.U. ritiene che per un immobile dalle caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, **il valore medio al metro quadro è pari ad euro 1.140,00.**

Considerando l'estensione commerciale pari a **116,50 mq**, il valore teorico di mercato risulta:

$$V_t = € 1.140,00 * 116,50 = 132.810,00 [€]$$

Tale valore va corretto con i coefficienti di merito che lo scrivente, sulla scorta degli elementi raccolti durante le operazioni peritali e considerando la messa in pristino dell'immobile per renderlo conforme alle attuali norme urbanistiche, ha valorizzato come segue:



Coefficiente	Nome	Valore assunto
C ₁	Tipologia edificio	1,05
C ₂	Stato conservativo edificio	0,95
C ₃	Stato conservativo immobile	1,03
C ₄	Spazi condominiali	1,00
C ₅	Appartamento portiere	1,00
C ₆	Posto auto	0,95
C ₇	Piano	1,00
C ₈	Altezza soffitti	1,00
C ₉	Esposizione	1,00
C ₁₀	Affacci	1,00
C ₁₁	Vista	1,00

Si ottiene in definitiva un *coefficiente globale di merito*:

$$C_g = C_1 * C_2 * C_3 * C_4 * C_5 * C_6 * C_7 * C_8 * C_9 * C_{10} * C_{11} = 0,9761$$

da cui scaturisce il valore reale dell'immobile:

$$V_r = V_t * C_g = € 132.810,00 * 0,9761 = \mathbf{129.629,70 \text{ [€]}}$$

b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

Tenendo conto dell'ubicazione del bene nel centro del comune di Catania in prossimità di alcuni importanti monumenti del citato comune, dello stato di conservazione dell'edificio in cui ricade l'immobile, dello stato di conservazione del bene, dell'analisi delle quotazioni medie di locazione nella zona di riferimento, delle quotazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relative al secondo semestre del 2019 e della riduzione di prezzo per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, lo



scrivente C.T.U. ritiene idoneo assumere un canone di locazione mensile pari a 600,00 euro.

Il reddito lordo annuo R risulta dunque:

$$R = 12 * C = 12 * € 600,00 = 7.200,00 [€ / anno]$$

Se si considera il valore delle spese di manutenzione pari al 20 % del reddito annuo lordo, si ottiene il reddito netto annuo N:

$$N = R - S = € 7.200,00 - 0.2 * € 7.200,00 = 5.760,00 [€]$$

Per calcolare il valore dell'immobile è necessario stimare il valore del tasso di capitalizzazione r.

Come visto in precedenza tale valore si ricava a partire da un valore medio r_m che in letteratura varia in funzione delle dimensioni del centro abitato in cui ricade l'immobile.

Per una città delle dimensioni di Catania normalmente il tasso di capitalizzazione varia tra il 2% ed il 5%.

Considerato questo range di variazione, il valore medio del tasso di capitalizzazione r_m risulta pari a 3,5 %.

Tale valore deve essere corretto con opportuni parametri che tengano conto dello stato dell'immobile e del contesto in cui lo stesso si trova inserito.

La tabella seguente mostra i valori attribuiti ai fattori di correzione del tasso medio r_m per l'immobile in stima.

Coefficiente	Nome	Valore assunto
f_1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	-0,10
f_2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	-0,15



f ₃	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,05
f ₄	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	0,08
f ₅	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	0,06
f ₆	Caratteristiche di panoramicità.	0,10
f ₇	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	-0,10
f ₈	Quota rispetto al piano stradale.	0,00
f ₉	Dimensioni sub ordinarie o super ordinarie degli spazi coperti o scoperti.	0,05
f ₁₀	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	-0,05
f ₁₁	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	0,00
f ₁₂	Età dell'edificio.	0,00

Sulla scorta di quanto stabilito per i diversi coefficienti di correzione f , il tasso di capitalizzazione r risulta quindi

$$r = r_m + (f_1 + f_2 + f_3 + \dots + f_{12}) = 3,5\% - 0,06\% = 3,44\%$$

A questo punto è possibile determinare il valore del bene attraverso la relazione:

$$V = N / r = € 5.760,00 / 3,44\% = \mathbf{167.441,86 \text{ [€]}}$$

Facendo la media aritmetica tra i valori ottenuti dai due differenti metodi di stima, si ottiene il valore del cespite in esame:

$$V_M = (V_1 + V_2) / 2 = (€ 129.629,70 + € 167.441,86) / 2 = \mathbf{148.535,78 \text{ [€]}}$$

A tale valore vanno detratti i costi per rendere l'immobile conforme alle attuali leggi urbanistiche:



- costi per il ripristino dell'immobile con la demolizione delle opere abusive realizzate dal debitore esecutato, pari ad euro 47.519,19
- costi per la richiesta del certificato di agibilità pari ad euro 2.000,00
- costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali pari ad euro 1.000,00

$$V_F = € 148.535,78 - € 47.519,19 - € 2.000,00 - € 1.000,00 = € 98.016,59$$

Arrotondando per difetto il risultato appena determinato, otteniamo il **valore finale dell'immobile** pari ad **€ 98.000,00 (novantottomila/00 euro)**.

3.14 Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Lo scrivente C.T.U., stante la consistenza del cespite ritiene che l'immobile debba essere venduto in un unico lotto che può essere riassunto come segue:



LOTTO DI VENDITA

Descrizione	<p>Appartamento al piano terra di un edificio sito in Via osservatorio n°23 nel centro storico del Comune di Catania, identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 69, particella 15634, sub 2, Categoria A/3 Classe 4, vani 6,5, rendita 503,55 €.</p> <p>Il cespite ricade all'interno di un fabbricato di due piani fuori terra costruito tra la fine dell' '800 e gli inizi del '900. Nelle vicinanze dell'edificio sono presenti alcuni importanti monumenti della città di Catania come il Monastero dei Benedettini, il Teatro Greco e l'Odeon, tutti raggiungibili a piedi. Nella zona sono inoltre presenti il liceo classico Spedalieri e le principali facoltà umanistiche dell'Università degli studi di Catania.</p> <p>L'immobile è stato di recente ristrutturato e al suo interno sono stati realizzati 4 mini appartamenti ciascuno con un proprio piano ammezzato, ma tali lavori risultano incompatibili con gli attuali regolamenti edilizi del comune di Catania e per tale ragione si dovrà procedere al ripristino dell'immobile demolendo le opere realizzate con la ristrutturazione eseguita dal debitore esecutato.</p> <p>Allo stato attuale gli appartamenti ricavati all'interno del cespite sono tutti dotati di una scala in ferro che permette l'accesso al piano ammezzato e sono composti da una zona living con cucina al piano terra e da una camera da letto con bagno nel piano superiore.</p> <p>Complessivamente l'immobile consta di una superficie lorda coperta di circa 230 mq dei quali 115 al piano terra e altri 115 al piano ammezzato che presenta, nei diversi appartamenti, un'altezza variabile da un minimo di 2 metri ad un massimo di 2,6 metri.</p> <p>L'immobile dopo la ristrutturazione è stato avviato ad un utilizzo di tipo turistico.</p> <p>Le aree condominiali dell'edificio (androne e vano scala) risultano in discreto stato di conservazione mentre le condizioni dell'immobile risultano buone con finiture di pregio.</p> <p>L'impianto elettrico si presenta in buone condizioni di funzionamento e nell'immobile, pur non essendo presente l'impianto di riscaldamento, la climatizzazione è garantita da condizionatori a muro con unità esterna installati in ciascuno dei quattro mini appartamenti.</p>
-------------	--

3.15 Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Lo scrivente C.T.U. durante lo svolgimento delle attività peritali ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica riportata all'interno della "Appendice fotografica" allegata alla presente relazione.

La planimetria catastale del cespite oggetto della presente procedura esecutiva è riportata nell'allegato I.



3.16 *Accerti, 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;*

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente risulta che il bene oggetto della presente stima è posseduto per intero dal debitore esecutato.

3.17 *Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche



in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Come esposto al punto precedente si conferma che il cespite sito nel Comune di Catania in Via Osservatorio 23, colpito dal pignoramento attinente alla presente procedura esecutiva, è interamente in proprietà del debitore esecutato.

4. Conclusioni

Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E. tutti gli elementi necessari per la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Dei sette beni immobili colpiti dal pignoramento che ha originato procedura esecutiva de quo, nella presente relazione di stima è stato preso in considerazione solo l'immobile sito nel comune di Catania in Via Osservatorio n° 23 in quanto lo scrivente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, ha rilevato che:

a) i due immobili siti nel comune di Catania in via Via Sant'Angelo Custode 3 e catastalmente identificati come segue:

- 1) foglio 69 – particella 799 – Sub 8;
- 2) foglio 69 – particella 799 – Sub 9;

non potevano essere periziati in quanto non è stato possibile accedere agli stessi per le condizioni di totale abbandono e degrado in cui gli stessi versano, con parte del tetto e del solaio crollati. Lo scrivente considerando che il debitore esecutato è proprietario solo di 1/6 di ciascuno dei due beni ha ritenuto che sarebbe risultato antieconomico



per la parte procedente far eseguire i lavori che ne permettessero un accesso in sicurezza ed ha quindi deciso, in accordo col Giudice e con l'avvocato della parte procedente, di escludere tali immobili dalla presente relazione di stima;

b) i tre beni immobili siti nel comune di Catania in Via Chiuse Lunghe n° 43 / 45, catastalmente identificati al

- 1) foglio 13 – particella 1658 – Sub 1
- 2) foglio 13 – particella 1658 – Sub 2
- 3) foglio 13 – particella 1658 – Sub 3

e l'immobile sito nel comune di Catania in Via Santa Sofia n° 16, identificato catastalmente nelle due seguenti unità:

- 4) foglio 13 – particella 174 – Sub 2
- 5) foglio 13 – particella 1988 – Sub 2

erano già stati stimati nell'ambito della procedura esecutiva 686/2011 e sono quindi stati esclusi dalla presente perizia in accordo con quanto indicato dal Giudice.

Per quanto riguarda il cespite al quale si accede dal numero 23 di Via Osservatorio, dagli accertamenti svolti durante le operazioni peritali, il sottoscritto ha potuto determinare che ricade nel centro storico comune di Catania nel quartiere denominato “Antico Corso” ed è costituito da un'unità immobiliare ubicata al piano terra di un edificio di 2 elevazioni fuori terra. Specificamente lo scrivente ha determinato che il bene oggetto della presente procedura:



- è di esclusiva proprietà del debitore esecutato;
- è ubicato nel centro storico del comune di Catania e rientra in area denominata “A” nel P.R.G. del citato comune;
- è regolarmente catastato al foglio 69, particella 15634, sub 2, cat. A/3, classe 4;
- insiste in un edificio costruito tra la fine dell’800 e gli inizi del ‘900 per il quale non è presente nessuna concessione edilizia in quanto edificato in epoca antecedente alla prima legge urbanistica del 1942 ;
- è stato oggetto di una significativa ristrutturazione, eseguita senza alcun titolo edilizio, attraverso la quale sono stati ricavati all’interno del cespite quattro mini appartamenti ciascuno con ammezzato, bagno e cucina;
- dovrà essere ripristinato demolendo il piano ammezzato sostenendo un costo di 47.519 euro (di cui si è tenuto conto nella valutazione finale) in quanto, in base alla attuale legislazione ed ai regolamenti edilizi del comune di Catania, le opere poste in essere con la ristrutturazione non sono sanabili;
- non è dotato di agibilità per il cui ottenimento è stato stimato un costo di 2.000,00 euro del quale si è tenuto conto in sede di valutazione;.
- è associato ad una planimetria catastale che necessita di essere aggiornata attraverso la presentazione di un’istanza DOCFA per un costo pari a 1.000,00 euro del quale si è tenuto conto in sede di valutazione;
- ha un’estensione commerciale complessiva pari a 116 mq;



- è attualmente occupato dal fratello del debitore esecutato;
- è presente sul web all'interno dei principali motori per la ricerca di sistemazioni turistiche ed è stato utilizzato come casa vacanza;
- è oggetto di un ulteriore pignoramento oltre quello attinente alla presente procedura esecutiva;
- è gravato da quattro formalità risultanti da altrettante ipoteche giudiziali che dovranno essere cancellate all'atto del trasferimento;
- ha un valore di € 98.000,00 (novantottomila/00 euro);

Ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti nel mandato, il sottoscritto C.T.U., chiude la presente relazione di consulenza tecnica composta da n° 52 pagine dattiloscritte, nonché da allegati ed appendice fotografica e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

Catania, addì 13/08/2020

Il C.T.U.

dott. ing. Attilio Bufardecì

