

**Dott. Ing. Ignazio Calaciura**

Via Etnea, 25 - 95030 Gravina (CT)  
Tel. 095/416636 # 347/6341576  
[ignazio.calaciura@tiscali.it](mailto:ignazio.calaciura@tiscali.it)  
[ignazio.calaciura@ingpec.eu](mailto:ignazio.calaciura@ingpec.eu)

**PERIZIA ESTIMATIVA**

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari.

Procedura n° 401/20 R.G.E.I.

**1. Premessa.**

Con ordinanza del 11/03/2022, notificata in data 14/03/22, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ignazio Calaciura, con studio in Gravina (CT) via Etnea n. 25 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri di Catania al n. 3045, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n° 401/20 R.G.E.I. promosso da Ubi Banca S.p.A.; il sottoscritto CTU nominato, prestava il giuramento di rito in data 19/03/22 con il conferimento del seguente mandato:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, 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;*
- b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) verifichi 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; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di



*pignoramento 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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

*h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

*i) accerti per i fabbricati 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 casi 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;*

*j) in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata*



*presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

*k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, 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 e i relativi costi;*

---

*l) in caso di immobili abusivi, 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, allegandone in quota;*

*m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo*



*carattere storico-artistico;*

*n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

*o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità,*

---

*l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto MOD. 4/REV);*

*r) elenchi ed individui i beni, evidenziandone 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 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 conservazione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

*s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese*

---



*condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

*t) 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;*

*u) 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;*

*v) alleggi 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;*

*w) 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;*

*x) 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'apporcionamiento 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.*

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Dopo un accurato studio della documentazione agli atti, il sottoscritto comunicava alle parti, a mezzo raccomandata A/R del 20/04/2022, la data, fissata per il giorno 06/05/22, del sopralluogo delle unità immobiliari pignorate site in Catania (CT), piazza Eroi D'Ungheria n.

23.





In data 06/05/22, il sopralluogo si effettuava alla presenza della debitrice esecutata, realizzando un rilievo fotografico e planimetrico delle unità immobiliari pignorate (cfr. Allegato 1 – Verbale di sopralluogo).

Si precisa che la debitrice esecutata si è rifiutata di firmare il verbale di sopralluogo.

### **3. Risposte al mandato.**

Dalle risultanze delle operazioni peritali, sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, si evince quanto segue.

#### **3.1. Identificazione dei beni pignorati.**

##### **3.1.1. Immobili pignorati.**

Le unità immobiliari pignorate, e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento del 03/08/2020, trascritto il 04/09/20 ai nn. 34447/21875, a favore di Unione di Banche Italiane Società per Azioni con sede in Bergamo (BG) e contro la debitrice esecutata, risultano le seguenti:

- Proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento ubicato in Catania (CT), censito in catasto al foglio 27, particella 622 sub 1;
- Proprietà per la quota di 1/1 del garage ubicato in Catania (CT), censito in catasto al foglio 27, particella 622 sub 25.

##### **3.1.2. Dati catastali.**

Le unità immobiliari pignorate risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, in ditta alla debitrice esecutata, proprietaria per 1000/1000; sono state acquisite le visure catastali storiche (cfr. Allegato 2) e



le planimetrie catastali (cfr. Allegato 4); i dati catastali (dati identificativi e di classamento) risultano i seguenti:

- Appartamento: foglio 27, particella 622, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 132 mq, rendita €. 560,36 indirizzo piazza Eroi D'Ungheria n. 23 piano: R;
- Garage: foglio 27, particella 622, sub 25, categoria C/6, classe 7, consistenza 11 mq, superficie catastale 14 mq, rendita €. 44,88 indirizzo piazza Eroi D'Ungheria n. 24 piano: SS-1.

Si precisa che l'attuale particella 622 deriva dalla particella 662 per variazione del 28/09/2015 pratica n. CT0225537 in atti dal 28/09/2015 bonifica identificativo catastale (n. 77557.1/2015 per il garage e n. 77533.1/2015 per l'appartamento).

### **3.1.3. Coerenze.**

- Appartamento f. 27 p. 622 sub 1

---

L'unità immobiliare pignorata, appartamento ubicato al piano rialzato, confina a nord con area sul cortile interno condominiale, ad est con vano ascensore, vano scala e appartamento altra ditta, a sud con area su corte condominiale sulla piazza Eroi D'Ungheria e ad ovest con appartamento altra ditta (avente accesso da altra scala).

- Garage f. 27 p. 622 sub 25

L'unità immobiliare pignorata, garage ubicato al piano primo sottostrada, confina a nord con cortile condominiale, ad est con garage altra ditta, a sud con terrapieno e ad ovest con garage altra ditta.



### **3.1.4. Provenienza.**

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Marco Tatarano, alla data di trascrizione del pignoramento, risulta che:

- Le unità immobiliari pignorate sono pervenute alla debitrice esecutata, per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, in virtù di divisione per atto a rogito notaio Achille Muscarà in data 03/12/1997 rep. n. 51940, trascritto il 09/12/1997 ai nn. 38552/29771 ed ai nn. 38553/29772.

Si precisa che, nella nota di trascrizione relativa al titolo di cui sopra, non viene indicato alcun regime patrimoniale a favore della debitrice esecutata, precisandosi che trattasi di beni personali; nei registri immobiliari non risultano trascritte, nel periodo di riferimento, convenzioni matrimoniali.

Si precisa che dal quadro D della nota relativa alla trascrizione eseguita a Catania in data 09/12/1997 ai nn. 38553/29772, relativa alla suddetta divisione, detti immobili venivano attribuiti alla condividente con tutti i diritti, le comproprietà, le esclusioni e le limitazioni di cui all'atto a rogito notaio Giovanni Stracquadaneo del 28/06/1972, rep. n. 21398, registrato a Catania il 17/07/1972 al n. 8491 ed ivi trascritto il 25/07/1972 ai nn. 26957/21956.

### **3.2. Formalità da cancellare.**

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Marco Tatarano, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:



- Iscrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 01/03/2010 ai nn. 12561/4514 a favore di Banca 24-7 S.p.A., con sede a Bergamo, per la quota indivisa pari a 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Catania al f. 27 part. 662 sub 1 e sub 25 e contro la debitrice esecutata, in qualità di debitore ipotecario, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale; debitore non datore: [REDACTED] avente per oggetto ipoteca volontaria iscritta per complessivi Euro 190.000,00, di cui Euro 95.000,00 in linea capitale, tasso interesse annuo 2,35%, durata anni 20, importi variabili, stipulato in unico contratto, riveniente da contratto di mutuo a rogito notaio Carlo Saggio in data 26/02/2010 rep. n. 30636;
- Trascrizione, atto di pignoramento del 03/08/2020, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 04/09/2020 ai nn. 34447/21875 a favore di Unione di Banche Italiane Società per Azioni, con sede a Bergamo, per la quota indivisa di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili censiti al catasto Fabbricati del Comune di Catania al f. 27 part. 622 sub 1 e sub 25, contro la debitrice esecutata.

### **3.3. Regolarizzazione tecnico-legale.**

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un edificio residenziale realizzato in seguito a Licenza Edilizia n. 1957 rilasciata in data 07/11/1964.

L'abitabilità (e agibilità) è stata dichiarata in data 15/01/1972.

- Appartamento f. 27 p. 622 sub 1



La planimetria catastale dell'appartamento, presentata in data 29/01/1972 (contestuale all'abitabilità) è conforme allo stato dei luoghi fatta eccezione per la realizzazione di una veranda in alluminio e vetri posta a chiusura di una porzione del balcone interno lato nord (cfr. All. 3: FO-4); il costo relativo alla regolarizzazione della veranda può essere sommariamente e complessivamente quantificato in €. 1.500 circa, comprensivo di spese tecniche e oneri.

- Garage f. 27 p. 622 sub 25

La planimetria catastale del garage, presentata in data 29/01/1972 (contestuale all'agibilità) è conforme allo stato dei luoghi fatta eccezione per la realizzazione di un soppalco in laterocemento posto in una porzione a sud del garage, in prossimità della finestra (cfr. All. 3: FO-18); il costo relativo alla demolizione può essere sommariamente e complessivamente quantificato in €. 1.000 circa, comprensivo di spese tecniche e oneri.

### **3.4. Disponibilità dell'immobile.**

---

L'unità immobiliare pignorata è attualmente occupata dalla debitrice esecutata che in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1) ha dichiarato di essere ivi residente.

### **3.5. Descrizione dell'immobile.**

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato residenziale ubicato in piazza Eroi D'Ungheria, in zona periferica ovest del Comune di Catania caratterizzata da edifici residenziali prevalentemente multipiano in condominio ed attività commerciali al dettaglio.



Il fabbricato, completato nel 1972 e realizzato con struttura in c.a., è costituito da cinque piani fuori terra oltre piano sottostrada adibito a garages.

Il fabbricato dispone di prospetti rifiniti con intonaco civile tinteggiato in discrete condizioni manutentive, copertura a tetto a falde con manto di tegole e risulta recintato fronte strada con muretto in cemento e sovrastante ringhiera in ferro. L'edificio dispone di ingresso pedonale e carrabile, entrambi mediante cancelli in ferro, rispettivamente posti al civico n. 23 e n. 24 di piazza Eroi D'Ungheria (*cf.* Allegato 3 - Rilievo fotografico: FO-1, FO-2, FO-3 e FO-4); il fabbricato è provvisto di ascensore, in ogni piano sono presenti due appartamenti.

- Appartamento f. 27 p. 622 sub 1

L'appartamento, posto al piano rialzato, accessibile da vano scala condominiale (*cf.* All. 3: FO-5), ha una superficie complessiva lorda pari a 124 mq circa e risulta composto da ingresso/disimpegno (*cf.* All. 3: FO-12), soggiorno (*cf.* All. 3: FO-6), quattro camere (*cf.* All. 3: FO-7, FO-8, FO-9 e FO-10), ulteriore disimpegno (*cf.* All. 3: FO-11), cucina (*cf.* All. 3: FO-13), bagno (*cf.* All. 3: FO-14), ripostiglio e lavanderia esterna con accesso dal balcone (*cf.* All. 3: FO-15).

L'appartamento dispone di due balconi, complessivamente estesi 24 mq circa, uno prospiciente la piazza Eroi D'Ungheria e l'altro che si affaccia sul cortile interno (*cf.* All. 3: FO-1 e FO-4), in parte chiuso con veranda in alluminio e vetri di 6 mq circa (*cf.* All. 3: FO-16).

L'altezza utile dell'appartamento è pari a 3,00 m.



Gli ambienti sono pavimentati in segato di marmo, la cucina in ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in pvc; le pareti delle camere sono rivestite con carta da parati, quelle del bagno e della cucina sono rivestite in ceramica; le porte interne sono in legno con vetri; il bagno dispone di lavabo, vaso, bidet e doccia, la lavanderia esterna, di 2 mq circa, dispone di lavatoio e vaso. L'immobile dispone di impianto di riscaldamento con piastre radianti in lamierino, trattasi di impianto centralizzato oramai dismesso. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'appartamento è discreto, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in discreto stato di conservazione.

- Garage f. 27 p. 622 sub 25

Il garage, ubicato al piano primo sottostrada, accessibile da corsia di manovra condominiale, ha una consistenza di 11 mq circa e superficie catastale di 14 mq e risulta composto da un unico vano con altezza utile di m. 2,95.

L'unità immobiliare, in mediocri condizioni manutentive, dispone di pavimento in battuto di cemento, pareti sommariamente intonacate, saracinesca in lamiera zincata, finestra lucifera in ferro e impianto elettrico, inoltre è presente un soppalco (*cf.* All. 3: FO-17 e FO-18).

❖ **Oneri condominiali.**

L'amministratore [REDACTED] del Condominio di piazza Eroi D'Ungheria n. 23, riferisce quanto segue:



- un pluviale di scarico ubicato nell'area garage risulta ammalorato e necessita di urgente riparazione, trattandosi di pluviale di esclusiva proprietà dell'appartamento della debitrice esecutata, tale intervento sarà addebitato all'unità immobiliare in questione;
- l'importo di gestione ordinaria condominiale è di €. 446,00, ripartito in n.4 rate trimestrale di € 111,50;
- non sono in essere delibere per lavori straordinari;
- la posizione debitoria della debitrice esecutata, alla data odierna, è di €. 908,04; è stato già dato mandato a legale per la riscossione del credito.

### 3.5.1. Consistenza.

Per le unità immobiliari residenziali pignorate, è stata rilevata e calcolata la superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima: le superfici degli accessori sono state corrette virtualmente applicando opportuni coefficienti riduttivi, inoltre sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni; per il garage è stata assunta la superficie catastale.

Consistenze	Superficie Lorda	Coeff. di ragguglio	Superficie Commerciale
Appartamento p. R	124 mq	100 %	124,00 mq
Lavanderia esterna p. R	2 mq	50%	1,00 mq
n. 2 balconi p. R	24 mq	30 %	7,20 mq
<b>Sup. Commerciale complessiva App. f. 27 p. 622 sub 1</b>			<b>132,20 mq</b>
Garage p. 1S	14 mq	100 %	14,00 mq
<b>Sup. Commerciale complessiva Garage f. 27 p. 622 sub 25</b>			<b>14,00 mq</b>





### **3.6. Determinare il valore dell'immobile.**

#### **3.6.1. Valutazione.**

Poiché lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'immobile, in considerazione della dipendenza del tipo di stima in base allo scopo per la quale viene redatta, si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il metodo di stima per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

Il Market Comparison Approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

#### **3.6.2. Stima per confronto dei valori unitari.**

Nella determinazione dei parametri attribuiti si è tenuto conto, dell'ubicazione, del taglio dimensionale, della qualità edilizia e del livello complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare.

Per lo sviluppo della valutazione sono state effettuate specifiche indagini di mercato nella zona di riferimento, che hanno riguardato immobili con destinazione omogenea al bene in esame.

In seguito agli accertamenti e ai rilievi eseguiti, l'applicazione del Market Comparison Approach conduce alla seguente scheda di valutazione comparativa effettuata con i comparabili acquisiti ubicati in via Vito Marino, viale Mario Rapisardi e via Michele Lessona.



Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari  
Procedura n° 401/20 R.G.E.I.  
promossa da Ubi Banca S.p.A.

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

Data	04/07/2022
ID Perizia	APPARTAMENTO PIAZZA EROI D'UNGERIA N. 23 - CATANIA
Cliente	f. 27 part. 622 sub 1

**MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**

TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 110.000,00	€ 185.000,00	€ 140.000,00	
SCONTO (%)	7,00%	7,00%	7,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 102.300,00	€ 172.050,00	€ 130.200,00	
data (mesi)	0	0	0	0
superficie princip.	75	111	123	132,2
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	1	1	1
piano	0	4	1	0
ascensore	PRESENTE	PRESENTE	NON PRESENTE	PRESENTE
stato manutentivo	DISCRETO	BUONO	SUFFICIENTE	DISCRETO
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	75	111	123	132,2
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 1.364,00	€ 1.550,00	€ 1.058,54	€ 1.058,54

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 170,50	-€ 286,75	-€ 217,00	
superficie princip.	€ 1.364,00	€ 1.550,00	€ 1.058,54	
superficie giardino	€ 52,93	€ 52,93	€ 52,93	
superficie box	€ 529,27	€ 529,27	€ 529,27	
superficie p.auto coperto	€ 423,41	€ 10,59	€ 10,59	
superficie p.auto scoperto	€ 317,56	€ 52,93	€ 52,93	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	€ 1.023,00	€ 1.720,50	-€ 1.302,00	
ascensore	€ 5.115,00	€ 8.602,50	€ 6.510,00	
stato manutentivo	€ 19.830,00	€ 19.830,00	€ 19.830,00	
panoramicità	€ 5.115,00	€ 8.602,50	€ 6.510,00	
dotazione tecnologica	€ 2.046,00	€ 3.441,00	€ 2.604,00	
classe energetica	€ 3.069,00	€ 5.161,50	€ 3.906,00	
epoca costruttiva	€ 3.069,00	€ 5.161,50	€ 3.906,00	

TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 102.300,00	€ 172.050,00	€ 130.200,00	€ 166.069,27
data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie princip.	€ 60.548,29	€ 22.440,98	€ 9.738,54	132,2
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1
piano	€ 0,00	-€ 6.882,00	€ 1.302,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.510,00	PRESENTE
stato manutentivo	€ 0,00	-€ 19.830,00	€ 19.830,00	DISCRETO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 162.848,29	€ 167.778,98	€ 167.580,54	€ 166.069,27
valore minimo				€ 162.848,29
valore massimo				€ 167.778,98
Divergenza percentuale assoluta:	2,94%			
ATTENDIBILE:	VERO			

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 162.848,29	€ 1.231,83
COMPARABLE 2	€ 167.778,98	€ 1.269,13
COMPARABLE 3	€ 167.580,54	€ 1.267,63
SUBJECT	€ 166.069,27	€ 1.256,20



Il prezzo, pertanto, assunto attraverso informazioni su altri immobili simili nella zona in questione, successivamente modulato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, dello stato di conservazione e delle rifiniture, è così determinato:

- Appartamento f. 27 p. 622 sub 1

$$132 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = \text{€} . 165.000,00$$

detraendo gli oneri emergenti dalla difformità edilizia rilevata, considerata la riduzione del prezzo di mercato in caso di vendita forzata e per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adottando un coefficiente di adeguamento e correzione di stima nella misura del 15% del valore stimato, si perviene ad un valore di stima arrotondato pari a € . 139.000,00 (euro centotrentanovemila /00).

- Garage f. 27 p. 622 sub 25

$$14,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€} . 11.200,00$$

detraendo gli oneri emergenti dalla difformità edilizia rilevata, considerata la riduzione del prezzo di mercato in caso di vendita forzata e per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adottando un coefficiente di adeguamento e correzione di stima nella misura del 15% del valore stimato, si perviene ad un valore di stima arrotondato pari a € . 8.500,00 (euro ottomilacinquecento /00).

### **3.7. Tabella sinottica beni immobili pignorati.**

In considerazione del numero di unità immobiliari pignorate, della differente categoria catastale e destinazione d'uso, considerato che la



presenza del garage a servizio dell'abitazione ne accresce il valore, si ritiene ragionevole procedere alla vendita in singolo lotto:

□ Lotto unico: Valore €. 147.500,00

❖ Appartamento (Sc = 132 mq) ubicato al piano rialzato di un edificio residenziale sito nel Comune di Catania (CT) in piazza Eroi D'Ungheria n. 23; censito in catasto fabbricati al foglio 27, particella 622, sub 1.

Valore €.

 139.000,00

❖ Garage (Sc = 14 mq) ubicato al piano primo sottostrada del medesimo edificio residenziale sito nel Comune di Catania (CT), avente accesso carrabile da piazza Eroi D'Ungheria n. 24; censito in catasto fabbricati al foglio 27, particella 622, sub 25.

Valore €.

 8.500,00

### **3.8. Documentazione fotografica e planimetria catastale.**

La documentazione fotografica esterna ed interna delle unità immobiliari pignorate è riportata nell'allegato 3; le planimetrie catastali, acquisite dal sottoscritto presso il Catasto, sono riportate nell'allegato 4.

### **4. Conclusioni.**

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente il mandato, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente relazione, integrata dai seguenti allegati:



*Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari  
Procedura n° 401/20 R.G.E.I.  
promossa da Ubi Banca S.p.A.*

*C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura*

---

Allegato 1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2: Visure catastali.

Allegato 3: Rilievo fotografico.

Allegato 4: Planimetrie catastali.

Allegato 5: Distinta raccomandate invio copia relazione CTU alle parti.

Catania, 06/07/2022.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Ignazio Calaciura

