
TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE EE.II.

PERIZIA INTEGRATIVA DI STIMA

Procedura di Esecuzione Immobiliare 346/2019 del R.G.E.



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|-------------------------------|---|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 4 |
| Stima / Formazione lotti..... | 4 |
| Lotto 1 | 4 |
| Lotto 2 | 5 |



INCARICO

In data 22.11.2021, il sottoscritto Ing. Brancaforte Francesco, con studio in Catania (CT), veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29.11.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 08.04.2022 il sottoscritto depositava la perizia di stima.

Con verbale di udienza cartolare il Giudice Dr.ssa Cristiana Delfa invitava il sottoscritto c.t.u. ad integrare la perizia di stima col mandato di seguito riportato:

“omissis...

- viste le note depositate, fra l'altro, dal creditore procedente che insiste nella vendita;

- ritenuto preliminarmente che il c.t.u. non ha provveduto alla stima dell'immobile n. 1 (“il bene pignorato attualmente non può essere trasferito in quanto le irregolarità emerse in fase di verifica della rispondenza edilizia non possono, a suo avviso, essere regolarizzate e, di conseguenza, il valore del bene non valutabile”);

- ritenuto che può procedersi alla vendita coattiva dell'immobile totalmente abusivo;

- ritenuto che il valore di un immobile totalmente abusivo è convenzionalmente determinato in un importo pari al valore commerciale decurtato di una percentuale non inferiore al 30%, percentuale da aumentare in misura direttamente proporzionale al rischio di demolizione;

- ritenuto che il rischio di demolizione va stimato in base al numero di ordini di demolizione emessi ed eseguiti dall'ente locale competente;

- ritenuto, pertanto, che l'esperto stimatore dovrà verificare presso il comune quanti ordini di demolizione sono stati eseguiti negli ultimi cinque anni;

- ritenuto che in caso di “assenza” di demolizioni sul valore commerciale sarà applicata una riduzione del 30%; l'eventuale aggiudicatario sarà reso edotto dell'irregolarità urbanistica del bene e del rischio – più o meno elevato – che possa essere demolito;

INVITA l'esperto ad integrare e completare il mandato allo stesso già conferito stimando l'immobile n 1 e determinando il prezzo-base”

Per quanto sopra, il sottoscritto redige la presente perizia di stima integrativa.



PREMESSA

In ossequio a quanto contenuto nel verbale di udienza in riferimento, il sottoscritto ha proceduto alla ricerca delle informazioni utili presso l'UTC del Comune di San Gregorio di Catania in merito al numero di ordini di demolizione emessi ed eseguiti dalla citata Amministrazione comunale. Sulla scorta di ciò il sottoscritto, fatte salve le descrizioni e le determinazioni riportate nella precedente Perizia di Stima, integra la stessa con la stima del prezzo base convenzionale di vendita dell'immobile pignorato denominato:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Scala n. 81, edificio A, piano 1, formandone contestualmente il lotto di vendita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Scala n. 81, edificio A, piano 1

Trattasi di appartamento posto al p.1. e mansarda, di una villetta a schiera a tre elevazioni ft. avente complessivamente due unità immobiliari, inserita in un piccolo complesso edilizio. L'intero fabbricato è stato edificato intorno tra il 2007 ed il 2008, con struttura intelaiata in c.a. con tamponature laterizie e solai latero-cementizi, e con copertura inclinate a falde isocline con porzione orizzontale che funge da terrazzino a servizio dei locali posti al piano ammezzato.

L'immobile è inserito in un tessuto urbanistico periferico rispetto al centro storico di San Gregorio di Catania in una strada di intenso flusso veicolare, molto prossima all'arteria stradale che conduce allo svincolo autostradale e della tangenziale-asse dei servizi.

Esso è censito al N.C.E.U. al Foglio 3 part. 1443 sub 6 Cat A7 e si accede attraverso una scala esterna appena fatto ingresso nel complesso dalla pubblica via, dotata quest'ultima di un modesto numero di posti auto pubblici.

All'interno del complesso, sono presenti posti auto assegnati e catastati, per ogni unità abitativa.

L'appartamento è costituito da un ampio salone di ingresso, ottenuto dalla fusione di due vani e, disimpegnate dal corridoio, una camera da letto un bagno una cucina, tutti con aperture sui balconi prospicienti su corte esterna comune o sulla pubblica via. Dal disimpegno si accede alla scala che conduce al piano mansarda, formato da una camera ampia, un locale di sgombero, un locale servizio igienico e un terrazzino. Le condizioni di manutenzione interna ed esterna sono buone.

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto di una pluralità di fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore. In particolare si è tenuto conto dello stato di fatto e manutentivo del bene, dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze di indagini di mercato presso gli operatori settoriali, confrontando lo stesso con il valore medio che emerge dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sebbene quest'ultimo non fornisca specifiche informazioni in merito e che i valori



siano sostanzialmente diversi da quelli del mercato corrente. È doveroso infatti considerare il particolare periodo di stallo immobiliare causato sia della diffidenza dei mercati che ha reso difficile la stipula dei mutui ma anche da un correlato decremento di appetibilità da parte dell'investitore di cui se ne sente ancor oggi l'effetto della sua inerzia.

Detto ciò, valore di mercato per la zona su cui insiste l'immobile è oscillante tra 1.700,00 e 2.000,00 €/mq di superficie utile convenzionale e, per la stima, se ne assume un valore adeguato, pari a 1.900,00 €/mq. Essendo la superficie convenzionale complessiva del Bene in oggetto pari a 132,71 mq il valore di stima iniziale è da porsi pari ad € 252.149,00. Tale valore è stato anche verificato col metodo di stima basato sulla capitalizzazione dei canoni di locazione.

L'importo così ottenuto, dovrà essere decurtato di una percentuale posta pari al 35%, (valore ritenuto congruo anche in funzione del numero esiguo di ordini di demolizione emessi ed eseguiti dall'Amministrazione comunale di San Gregorio di Catania) in ottemperanza al richiamato verbale di udienza del 27.09.2022, relativamente alle difformità presenti all'interno del Bene 1 rilevate e descritte nella precedente perizia di stima.

Dovendo inoltre tenere presente di tutta una serie di circostanze occulte che potrebbero in fase di trasferimento configurarsi anch'essi come una carenza di garanzia per vizi del bene venduto, si considera una ulteriore successiva riduzione del valore valutata nella misura del 15%, così come riportato al quesito "t" del mandato originario conferito al sottoscritto

Per quanto sopra e per le descritte motivazioni, il più probabile prezzo base del Bene 1 in cifra tonda **€140.000,00.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

[Al fine di semplificare le procedure di vendita immobiliare, si riporta di seguito la descrizione del Lotto n. 2 relativo al Bene 2, così come determinato nella precedente perizia di stima].

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Scala n. 81, edificio A, piano terra.

Trattasi di posto auto all'aperto, all'interno delle aree scoperte del complesso residenziale cui è ricompreso pure il bene n.1. l'intero complesso edilizio è inserito in un tessuto urbanistico periferico rispetto al centro storico di San Gregorio di Catania in una strada di intenso flusso veicolare, molto prossima all'arteria stradale che conduce allo svincolo autostradale e della tangenziale-asse dei servizi. Esso è censito al N.C.E.U. al Foglio 3 part. 1443 sub 9 e si accede attraverso ingresso carrabile e pedonale al complesso dalla pubblica via, dotata quest'ultima di un modesto numero di posti auto pubblici. All'interno del complesso, sono presenti diversi posti auto assegnati e catastati, per ogni unità abitativa. Il posto auto è esteso per circa 28 mq e prevede la collocazione anche di due automezzi. Le condizioni di manutenzione della pavimentazione carrabile è buona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1443, Sub. 9, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 26.600,00

Per la valutazione del posto auto si è tenuto conto di una pluralità di fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore. In particolare si è tenuto conto dello stato di fatto del bene, dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze di indagini di mercato presso gli operatori settoriali nonché confrontandolo con il valore medio che emerge dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di mercato per la zona su cui insiste l'immobile, stante la carente quantità di stalli sulla

pubblica via ove è collocato il complesso residenziale, ed anche il fatto del posto auto non sia coperto, è attualmente oscillante tra 800,00 e 1200,00 €/mq di superficie utile. Si ritiene che un valore congruo sia pari a 950,00 €/mq. Tale valore è stato anche verificato col metodo di stima basato sulla capitalizzazione dei canoni di locazione.

Per valutare altresì la riduzione del prezzo di mercato da applicare al valore fin qui ottenuto, al fine di tenere conto di eventuale assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il sottoscritto ha considerato un abbattimento nella misura del 15% del valore stimato (in ossequio al punto "t" del mandato conferito al sottoscritto). Pertanto il più probabile prezzo base del Bene 2 arrotondato si pone pari ad **€ 23.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 07/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Brancaforte Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

