

Il sottoscritto Dott. Ing. Cosimo D'Alessandro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 7935 sez. A, avendo ricevuto incarico dall'avv. Valentina Armenia, sulla scorta della richiesta del G.D per redigere una relazione di stima, scritta, riguardante il bene oggetto d'esecuzione immobiliare.

**Procedimento: Volontaria Giurisdizione 1968/2020i**

**GIUDICE:** Dott. Cordio Roberto

Il sottoscritto fissa per giorno 24 ottobre 2024 ore 15.30, l'inizio delle operazioni peritali, da svolgere sui luoghi oggetto del procedimento e precisamente in Catania, Via Adele n°13.

Al tal fine si è recato sui luoghi ed esperite le rituali formalità sulla scorta di tutti gli accertamenti scrupolosamente raccolti e vagliati, si accinge ad esporre con serena coscienza ed obiettività professionale quanto segue.

**PREMESSA:**

Il sottoscritto, preso coscienza della stima eseguita dal C.T.U. dott. arch. Antonino Pulvirenti, si accinge alla esclusiva rivalutazione economica del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Per tanto, facente riferimento alla suddetta stima eseguita dal C.T.U., verranno volontariamente esclusi i seguenti punti del mandato: a); b); c); d); e); f); g); h); i); j); k); l); m); n); o); p); q); r); u); w); x).

**ELENCO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:**

- Fabbricato sito in Catania (CT), via Adele n. 13, piano primo, censito N.C.E.U del Comune di Catania, al foglio 25 particella 1290 sub. 3.

**OPERAZIONI ESEGUITE**

Il sottoscritto ha eseguito un dettagliato sopralluogo sull'immobile in data 24 ottobre 2024 durante il quale ha effettuato rilievi e misurazioni e altre considerazioni ha preso appunti in separati fogli.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnica di stima.



**DESCRIZIONE DEI BENI**

L' Appartamento, sito in Catania, fa parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo, ognuno con due appartamenti per piano.

L'immobile è ubicato nel quartiere di San Cristoforo, zona Via Plebiscito, nelle vicinanze del presidio ospedaliero "Vittorio Emanuele".



Fig. 1 - Ripresa aerea dei luoghi



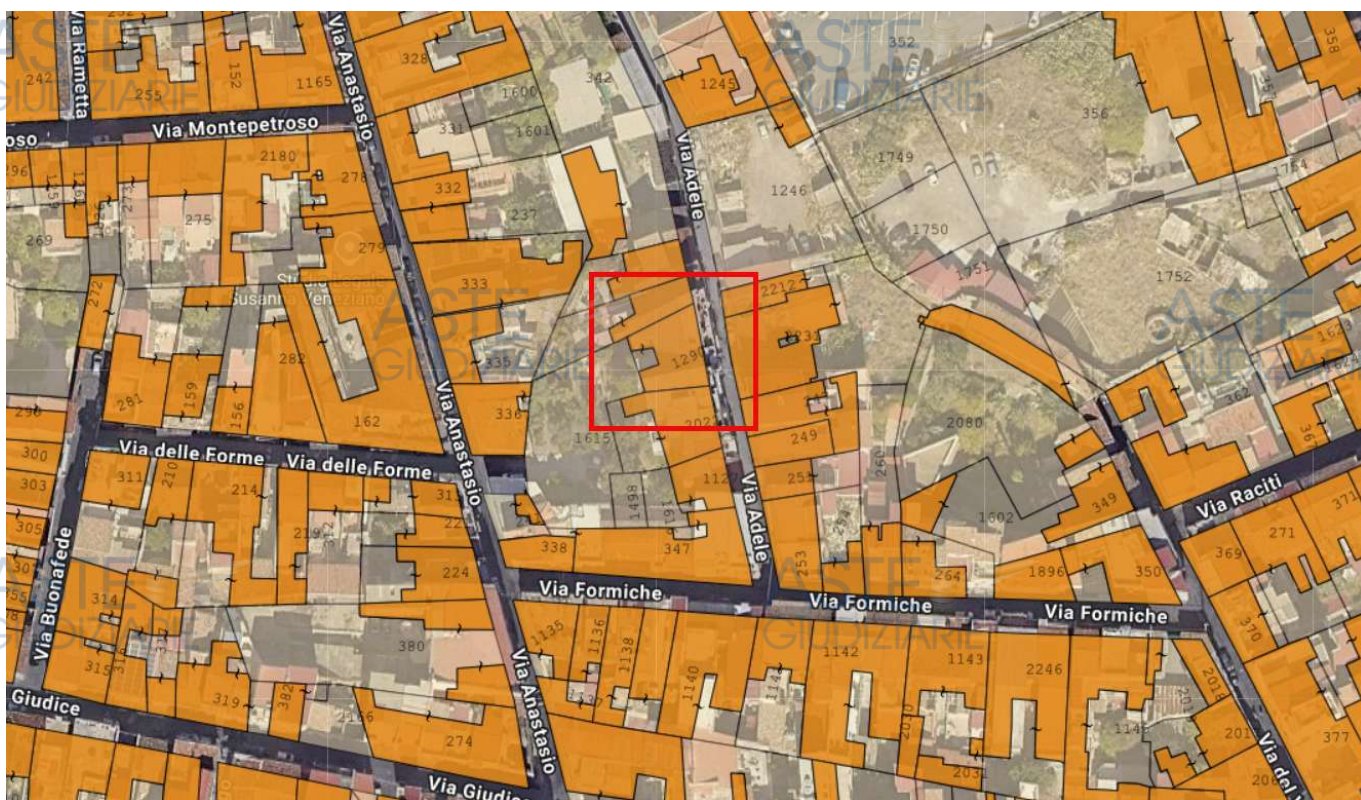


Fig. 2 – Ripresa Aerea, con evidenziate le particelle di cui oggetto

L'immobile è stato realizzato tra il 1939 e il 1955 anno del completamento del piano secondo.

Esso ricade in zona verde pubblico, con vincoli preordinati all'esproprio decaduti, quindi non più applicabili, ed è composto da tre elevazioni fuori terra, con un numero di due appartamenti per piano, per un totale di sei appartamenti. Pur avendo tutte le caratteristiche per essere considerato "condominio minimo" l'immobile non è amministrato; quindi, non vi sono spese di carattere condominiale in essere.

L'immobile è realizzato con struttura in muratura portante, con una copertura mista, parte piana, prospiciente su Via Adele e a falda, nella parte retrostante.

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

L'immobile presenta forti tracce di umidità di risalita, come si evince sia dal prospetto che dal vano scala.

Inoltre, gli impianti non risultano a norma di legge.



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Fig. 3-4-5 – Prospetto su Via Adele

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Fig. 6-7-8-9 – Stato dell'immobile



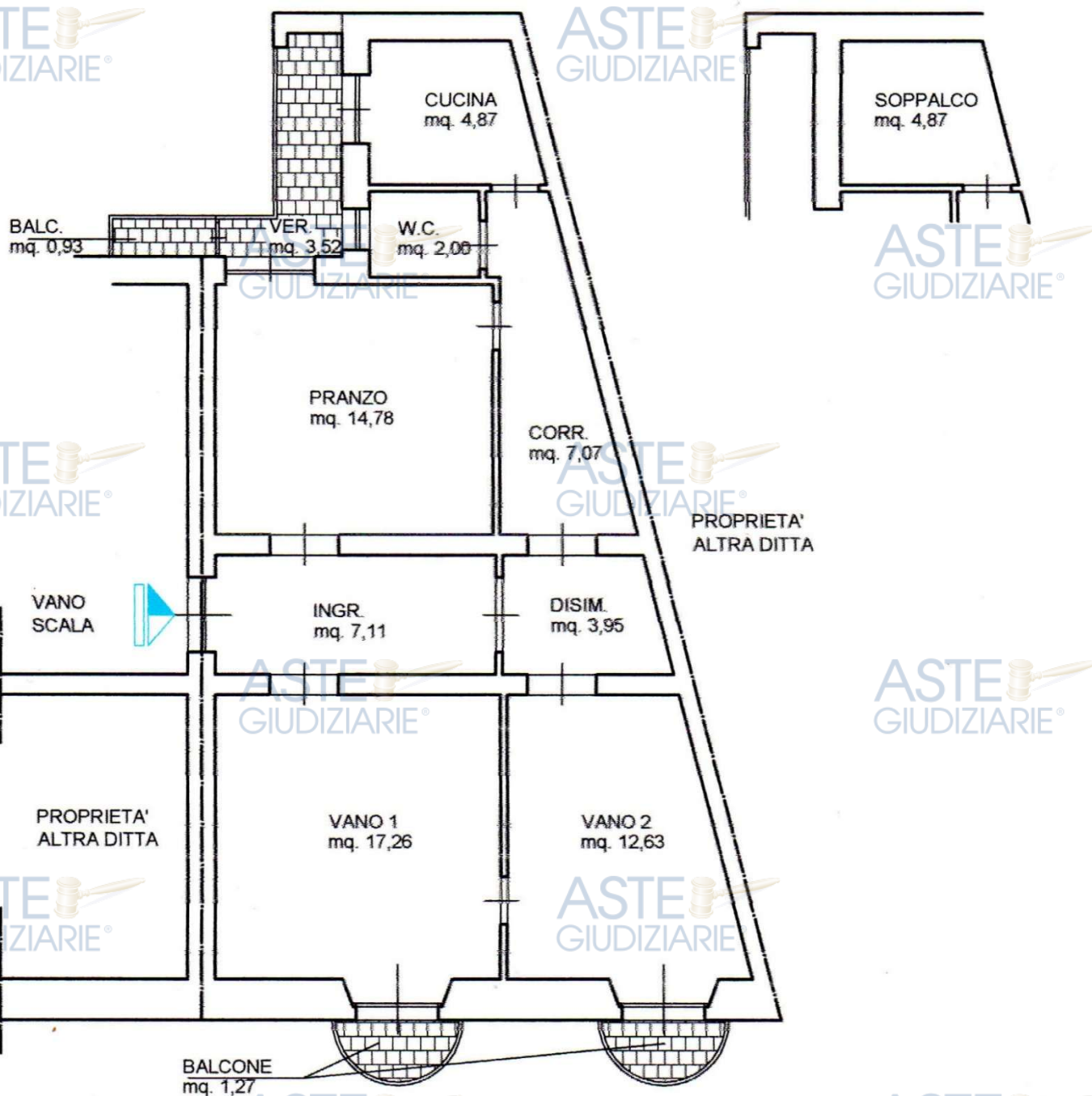


Fig. 10 - Planimetria appartamento

L'accesso all'appartamento avviene tramite scala condominiale. Il vano di ingresso ha lo scopo di dividere la zona giorno con la zona notte dell'appartamento. Infatti, la zona notte, è costituito da due camere da letto con affaccio su via Adele, mentre la zona giorno, costituita da sala da pranzo e cucina si affacciano sull'area condominiale. Sul balcone condominiale, inoltre vi è realizzata una veranda. Infine, dal corridoio, si può accedere, tramite scala a pioli, al soppalco posto sul vano cucina.

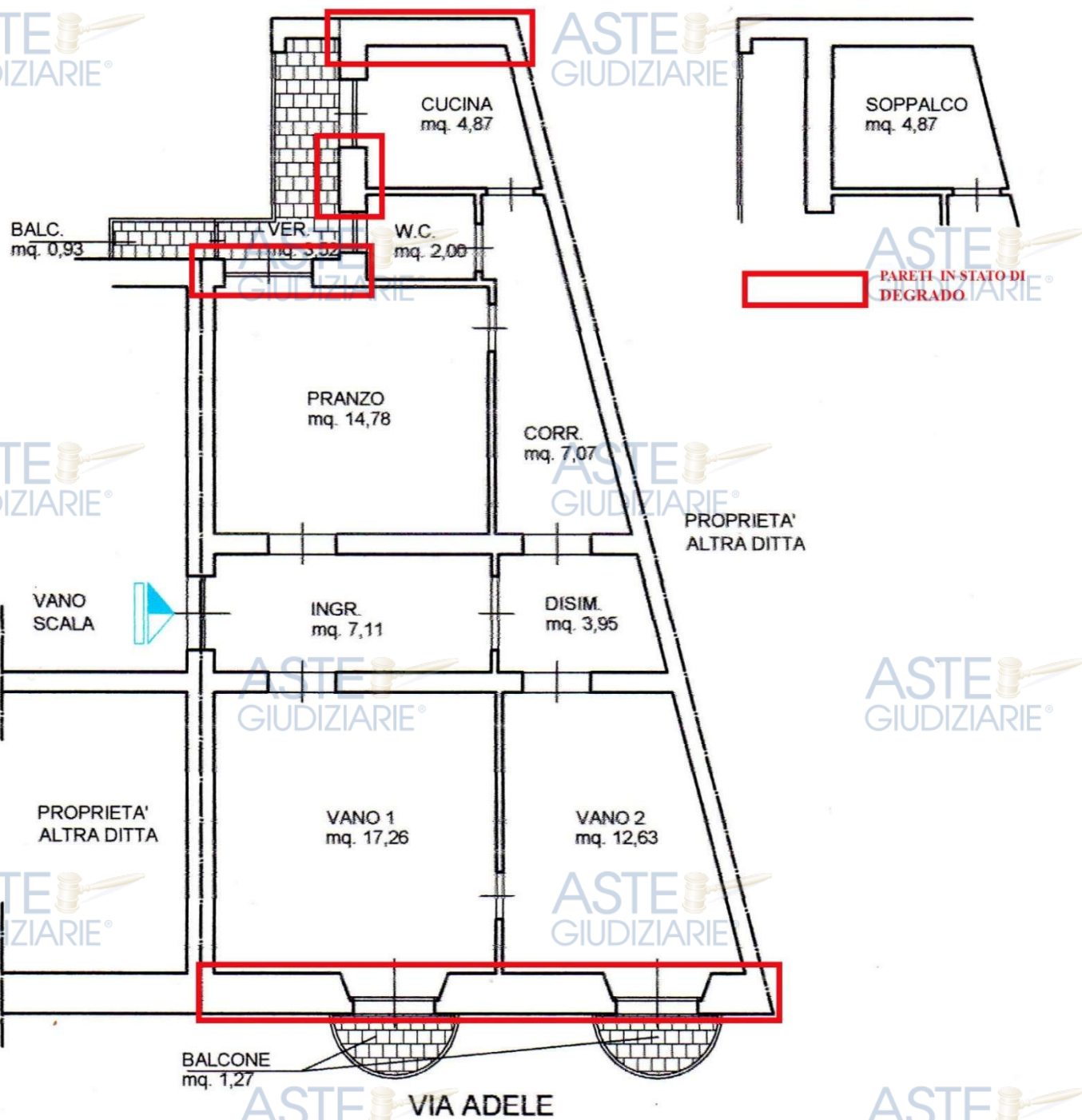


Fig. 11 – Locazione pareti in stato di degrado

Lo stato di conservazione dell'appartamento è scadente.

L'immobile presenta forti tracce di umidità. In particolare, localizzate nelle murature esterne (Fig.11), e nei soffitti (Fig.16), vi sono importanti infiltrazioni di acqua piovana. Tali tracce di umidità hanno deteriorato gli intonaci interni ed, in alcuni tratti, hanno danneggiato la muratura, elemento strutturale dell'immobile, per il quale occorre intraprendere un'attività di risanamento. Infine, di tale umidità comincia a risentirne, anche gli sginci delle porte finestre dell'intero appartamento.

Inoltre, gli impianti non risultano a norma di legge.





Fig. 12-13-14-15 – Pareti in stato di degrado



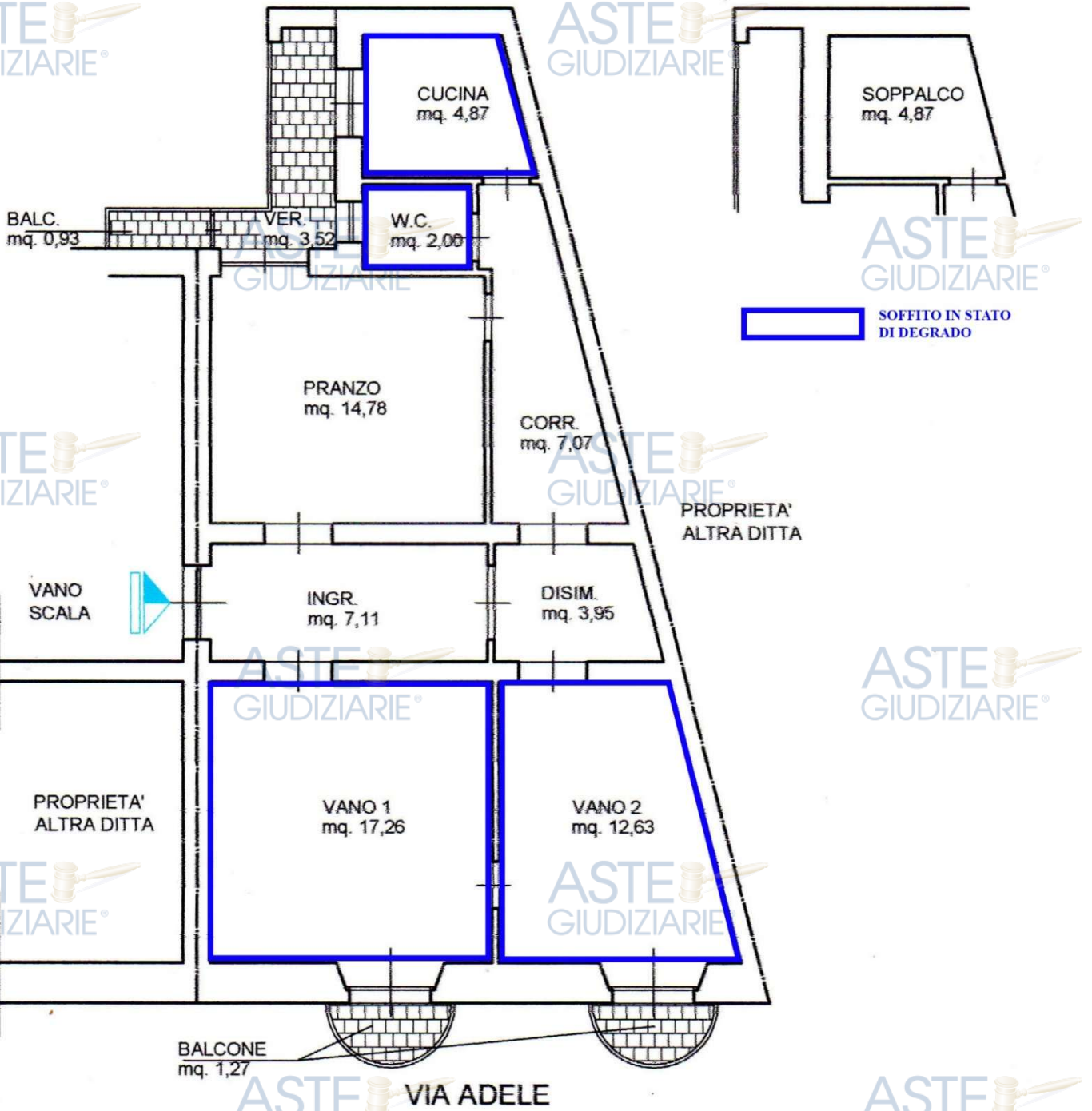


Fig. 16 - Locazione soffitti in stato di degrado





Fig. 17-18 – Soffitti in stato di degrado



s) *Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, 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);*

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 ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre vari metodi di stima (ove possibile), in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino

Codice di zona: C8

Microzona catastale n.: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1100	1400	L	4	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1150	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	700	950	L	2,8	3,9	L
Box	NORMALE	950	1300	L	3,9	5,3	L

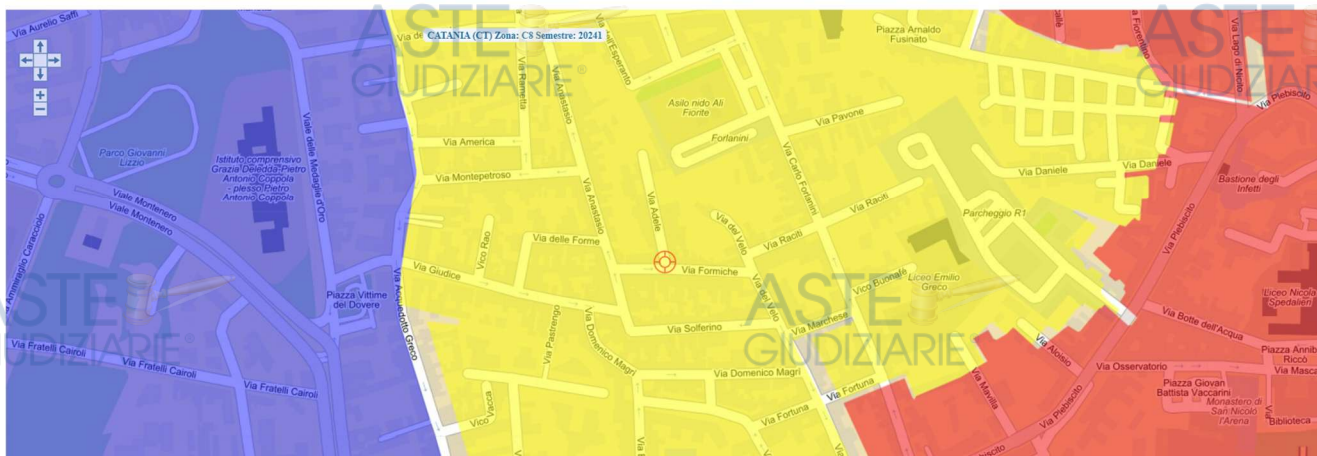


Fig. 19-20 – OMI

Fonte: <https://www1.agenziaentrte.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>



### Stima sintetica – comparativa

I parametri che sono stati presi in considerazione riguardano sia i fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione degli immobili, in zona periferica della città, e il loro stato di manutenzione.

Si è ritenuto prendere come dato di partenza del valore di mercato quello riportato, per il periodo di riferimento e per la specifica destinazione d'uso, dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia del Territorio che riporta da un minimo di 500,00 € a un massimo di 750,00 €.

Il Valore di mercato corretto è pari: 500,00 €/mq;

Considerata la superficie commerciale del bene è di circa mq 93,00 si determina il più probabile Valore di mercato del bene oggetto di stima, pari a:

$$\text{mq } 93,00 \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 46.500,00$$

Considerando arrotondamento per difetto, è di: **€ 46.000,00**

### Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi

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.

Si è ritenuto prendere come dato di partenza del valore di locazione quello riportato, per il periodo di riferimento e per la specifica destinazione d'uso, dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia del Territorio che riporta da un minimo di 1,80 €/mq a un massimo di 2,70 €/mq.

Tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, nonché alle valutazioni OMI di cui sopra, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a:

$$1,80 \times 93 = \text{€ } 167,40$$

e quindi un reddito annuo lordo di:

$$167,40 \times 12 = \text{€ } 2.008,80$$

a detrarre il 30% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$2.008,80 \times 0,30 = \text{€ } 602,64$$

reddito annuo netto:

$$2.008,80 - 602,64 = \text{€ } 1.406,16$$

Il saggio d'interesse viene così calcolato (Dati OMI):

$$(1,8 \times 12) : 500 = 0,0432 \text{ ovvero } 4,32\%$$

$$(2,7 \times 12) : 700 = 0,0462 \text{ ovvero } 4,62\%$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 4,35% il valore dell'appartamento sarà:

$$\text{€ } 1.406,16 \times 100 / 4,35 = \text{€ } 32.325,52$$

Considerando arrotondamento per difetto, è di: **€ 32.000,00**



Lo scrivente ritiene che le stime suddette siano le più rispondenti alle attuali quotazioni di mercato e mediando fra esse, si può determinare che il più attendibile valore dell'appartamento in oggetto, dunque:

€ (46.000,00+32.000,00) /2= € **39.000,00**

**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;**

Si terrà conto di una riduzione del 20% per l'assenza di garanzia per vizi dell'appartamento e per le condizioni di ammaloramento in cui versa lo stesso:

prezzo stimato € 39.000,00 – 20% riduzione = € **31.200,00.**

**In conclusione, il valore stimato, considerando arrotondamento per difetto, è di:**

**€ 31.000,00.**

*Il sottoscritto dott. ing. D'Alessandro Cosimo ha redatto la suddetta relazione in adempimento al mandato ricevuto dall'avv. Valentina Armenia, nei tempi e modalità indicati nella nomina di conferimento dell'incarico e resta a disposizione per eventuali e ulteriori chiarimenti o integrazioni.*

Catania, li 03/01/2025

Il Tecnico

