



TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.D.
DOTT.SSA MARTINA GASPARINI PER IL FALLIMENTO

, ISCRITTO AL N° 41/2021 R.G.

Curatore: Dott.ssa Roberta Paturzo

PREMESSA

Con provvedimento del 01.07.2021, su istanza del curatore Dott.ssa Roberta Paturzo, l'Ill.mo G.D. Dott.ssa Martina Gasparini disponeva consulenza tecnica nel procedimento indicato in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n° 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n° 194, ricevendo l'incarico di procedere alla stima del compendio immobiliare di proprietà del _____ titolare della ditta individuale

Gli immobili oggetto di stima, indicati nel mandato avuto affidato, sono ubicati nei Comuni di Catania (CT) e Caltagirone (CT), e sono i seguenti (Cfr. mandato agli atti):

- 1) ***“Fg. 69 particella 22607 sub 9 zona 1 categoria A/3 classe 6, 5 vani Rendita euro 555,19 Via Raimondo Feletti n. 11 Comune di Catania proprietà 1000/1000;***
- 2) ***Fg. 22 particella 180 sub. 43 zona 1 categoria C/6 classe 8, 33 mq Rendita euro 156,80 Via Federico Ciccaglione n. 44 Comune di Catania proprietà 1000/1000;***



- 3) *Fg. 22 particella 240 sub 13 zona 1 categoria A/2 classe 4, 6,5 vani, rendita euro 738,53 Via Antonino Longo n. 36 Comune di Catania proprietà 1000/1000;*
- 4) *Fg. 22 particella 240 sub. 21 zona 1 categoria C/6 classe 8, 24 mq Rendita euro 114,03 Via Federico Ciccaglione n. 8 Comune di Catania proprietà 30/80;*
- 5) *Fg. 108 particella 526 sub. 2 categoria C/1 classe 3, 97 mq Rendita euro 1.031,98 Via Mario Milazzo n. 38 Comune di Caltagirone proprietà 1/1;*
- 6) *Fg. 108 particella 526 sub. 19 categoria A/2 classe 5, 8,5 vani Rendita euro 614, 58 Via Dante Alighieri n. 46 Comune di Caltagirone proprietà 1/1;*
- 7) *Fg. 108 particella 526 sub. 21 categoria C/6 classe 3, 14 mq Rendita euro 41,94 Via Dante Alighieri n. 50 Comune di Caltagirone proprietà 1/1;*
- 8) *Fg. 108 particella 526 sub. 22 categoria C/6 classe 3, 9 mq Rendita euro 26,96 Via Dante Alighieri n. 50 Comune di Caltagirone proprietà 1/1;*
- 9) *Fg. 69 particella 22607 sub 4 categoria A/3 classe 5, 4 vani Rendita euro 371,85 Via Raimondo Feletti n. 11 Comune di Catania proprietà 1/1;*
- 10) *Fg. 69 particella 22607 sub 5 categoria A/3 classe 5, 4 vani Rendita euro 371,85 Via Raimondo Feletti n. 11 Comune di Catania proprietà 1/1;*
- 11) *Fg. 69 particella 22607 sub 6 categoria A/3 classe 5, 4 vani Rendita euro 371,85 Via Raimondo Feletti n. 11 comune di Catania proprietà 1/1;*
- 12) *Fg. 69 particella 22607 sub 7 categoria A/3 classe 5, 4 vani Rendita euro 371,85 Via Raimondo Feletti n. 11 comune di Catania proprietà 1/1;*
- 13) *Fg. 69 particella 22607 sub 8 categoria A/3 classe 5, 4 vani Rendita euro 371,85 Via Raimondo Feletti n. 11 comune di Catania proprietà 1/1”.*



In esecuzione al mandato conferito lo scrivente, acquisita la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, nei giorni 12 e 13 Luglio 2021, accompagnato dal Curatore Dott.ssa Roberta Paturzo e dal Cancelliere del Tribunale di Venezia Dott. Giacomo Torto, ha proceduto alla ispezione degli immobili sopra catastalmente individuati, effettuando rilievi metrici per verificare la corrispondenza con le planimetrie catastali ed eseguendo rilievi fotografici.

Successivamente sono state eseguite approfondite ricerche di natura urbanistica e tecnico-economica necessarie per un corretto espletamento dell'incarico ricevuto.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Per quanto attiene la superficie degli immobili oggetto di stima, lo scrivente si atterrà alle determinazioni adottate dall'O.M.I. ai sensi del D.P.R. N. 138 del 23 Marzo 1998 che definisce la superficie commerciale quale parametro per calcolare il valore venale di un immobile urbano con criteri di uniformità e trasparenza. A sensi del succitato D.P.R., la superficie commerciale è pari alla somma *della superficie misurata a lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali* (superficie coperta) e *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini* (superficie scoperta). Per quanto attiene le misure dei muri interni e di quelli perimetrali esterni si precisa che gli stessi, in ottemperanza al suddetto D.P.R., vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Ai fini della omogeneizzazione delle superfici ragguagliate si è utilizzato il coefficiente di ragguaglio per i balconi e per le ampie terrazze di esclusiva pertinenza a servizio delle relative unità immobiliari.

Nei successivi paragrafi della presente relazione verranno indicati per ciascuna delle unità immobiliari le rispettive misure di riferimento, che tra l'altro sono perfettamente



riportate nelle visure catastali aggiornate che a seguito del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, indicano la superficie commerciale degli immobili.

Si procederà di seguito alla individuazione ed alla descrizione degli immobili. Per facilità di lettura e comprensione, invece di procedere con la numerazione inserita nell'elenco indicato in mandato, in cui gli immobili vengono elencati in modo "alternato" in riferimento al Comune di appartenenza, lo scrivente ritiene idoneo raggruppare gli immobili in riferimento allo specifico Comune di ubicazione e, ove tecnicamente possibile, di comprenderli nella formazione di distinti Lotti.

Pertanto, si procederà dapprima alla descrizione degli immobili ubicati nel Comune di Catania e successivamente di quelli ubicati nel Comune di Caltagirone.

DESCRIZIONE IMMOBILI IN CATANIA

Prima di procedere alla analitica descrizione degli immobili ubicati in Catania, evidenziando che gli stessi sono costituiti da una intera palazzina, un appartamento e diversi locali garage, tutti inseriti nello stesso "quartiere", a poca distanza l'uno dall'altro, si ritiene doveroso preliminarmente evidenziare il background in cui gli stessi sorgono anche al fine di meglio identificare l'areale di riferimento all'interno del contesto cittadino.

Le pubbliche vie Raimondo Feletti, Federico Ciccaglione ed Antonino Longo, sono tutte ubicate all'interno del quartiere denominato "Borgo", zona semicentrale Est della Città di Catania, poco distante dal centro storico cittadino, dalla Via Etna e dalla "Villa Comunale", a ridosso dell' "Orto Botanico della Università di Catania" ed anche prossimo ad alcuni distaccamenti della Università di Catania (Giurisprudenza, Scienze Agrarie, Medicina, etc).



Gli immobili sono ubicati in un contesto che si può definire “borderline” tra la zona Est che si presenta come prettamente popolare, con insediamenti tipici di edilizia residenziale di tipo economico in massima parte risalente agli Anni '30/'40, ed una zona, quella invece Ovest e Sud, dove si trovano invece insediamenti costituiti da unità abitative di pregio, quali ville liberty ed anche immobili di costruzione relativamente recente, ma realizzati con accurati principi architettonici.

APPARTAMENTI IN CATANIA, VIA RAIMONDO FELETTI N. 11.

Gli immobili oggetto di stima, sono tutti facenti parte di un unico edificio di quattro piani fuori terra oltre terrazzo di copertura, realizzato intorno alla metà degli Anni '50. L'edificio, come testimonia il rilievo aereo tratto dal portale gratuito Google Earth ed anche il rilievo fotografico svolto nel corso della ispezione, si trova ubicato lungo la parte iniziale della Via Raimondo Feletti, in prossimità della Via Antonino Longo. Si tratta di un corpo di fabbrica che presenta un unico ingresso lungo la pubblica via, tramite un grande portone al civico n. 11 che conduce all'interno di un androne comune dove è ubicato il corpo di scale comune che permette l'accesso ai vari piani e ad una ampia area interna che risulta essere in comune anche con gli immobili posti ai piani terra in ditta a terzi estranei alla presente procedura.

Si rappresenta che lo stabile non è dotato di ascensore.

Si premette sin d'ora che tutto il corpo di fabbrica è da molti anni in stato di completo abbandono, non abitato, e necessita pertanto di notevoli interventi manutentivi sia di natura ordinaria che straordinaria, come meglio di seguito si illustrerà. Gli stessi singoli appartamenti che lo compongono, un tempo presumibilmente locati a studenti in funzione della prossimità ad alcune facoltà universitarie, mostrano ancora le rifiniture e le caratteristiche risalenti all'epoca costruttiva, in pessime condizioni di manutenzione (*Cfr.* ALL. 1 – allegati LOTTO 1).



Riconosciuta l'ubicazione, la consistenza e le condizioni del corpo di fabbrica che ospita gli immobili oggetto della presente perizia di stima, lo scrivente procede di seguito ad una loro sintetica descrizione con l'ausilio delle rispettive raffigurazioni delle planimetrie catastali, che rappresentano perfettamente lo stato dei luoghi e del rilievo fotografico svolto (*Cfr.* ALL. 1 – allegati LOTTO 1), ed alla successiva determinazione del più probabile valore di mercato, nelle condizioni rilevate all'epoca del sopralluogo eseguito.

Si tratta di appartamenti, posti rispettivamente ai vari piani, lungo il lato sinistro e destro del corpo di scale comune. Gli immobili, composti da ampi vani con una altezza interna di ml 3,50, presentano rispettivamente speculare disposizione dei locali, come meglio si evince dalle planimetrie allegate, in riferimento al lato di ubicazione del corpo di scale. In buona sostanza, quelli posti lungo il lato destro del corpo di scale hanno la medesima disposizione su tutti i piani. Medesima situazione per quanto attiene gli appartamenti ubicati lungo il lato sinistro.

Come prima riferito, è altresì presente una terrazza di copertura calpestabile e raggiungibile sempre attraverso il corpo di scale comune. Come si evince dal rilievo fotografico allegato, la copertura del terrazzo ha da tempo perso la sua impermeabilità creando notevoli infiltrazioni di umidità agli appartamenti sottostanti ed al corpo scale. Gli immobili identificati con i subalterni 8 e 9, posti entrambi al piano terzo e quindi immediatamente sotto il suddetto terrazzo, presentano difatti in più punti evidenti i segni delle infiltrazioni con ammaloramenti che necessitano di importanti interventi manutentivi straordinari. Si noti ancora che i primi interventi di ristrutturazione devono essere svolti sulla terrazza di copertura comune al fine di garantire il ripristino delle originarie condizioni di impermeabilizzazione.

Condizione questa ultima evidenziata che, unitamente a quelle riscontrate per le altre



parti comuni dello stabile (scale, androne, etc.), comportano la scelta di assegnare un valore complessivo allo stabile, includendo dunque tutti gli appartamenti in un singolo lotto (Lotto 1). La eventuale vendita separata, quindi non simultanea e complessiva, non permetterebbe di porre in atto tutti gli interventi necessari ed indispensabili alle parti comuni per la “bonifica”, la ristrutturazione ed il ripristino dei singoli appartamenti.

LOTTO 1

STABILE IN VIA RAIMONDO FELETTI N. 11

Si procede ad una identificazione e ad una sintetica descrizione partendo dagli immobili posti al piano primo sino ai piani più alti.

Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11 piano primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 22607, sub 4

L’immobile in esame è costituito da un appartamento per civile abitazione di tipo economico (A/3) posto al primo piano del complesso edilizio ubicato in Via Raimondo Feletti con ingresso dal portone al civico 11.

L’appartamento in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (*Cfr.* ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1):

Foglio	Part.	Sub	Zona	c.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Cat.	Rendita
69	22607	4	1		A/3	5	4 vani	mq 116		€ 371,85

Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l’immobile, all’epoca del sopralluogo disabitato, posto al piano primo e con affaccio sia lungo la Via R. Feletti che sul cortile interno, esibisce esattamente le dimensioni e la distribuzione degli ambienti riportati in planimetria (*Cfr.* ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1). Presenta



una **superficie commerciale complessiva di mq 116,00** complessiva delle superfici ragguagliate dei balconi di pertinenza.

All'appartamento si giunge unicamente attraverso il corpo di scale che si diparte dall'androne comune e, come meglio si evince nell'allegata planimetria, si compone nel suo insieme di: locale cucina, locale WC, lavanderia/ripostiglio, corridoio, tre distinti vani letto ed i balconcini sia sul prospetto principale che lungo il lato interno (Cfr. ALL. 1 – foto LOTTO 1).

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato alla presente consulenza, presenta scarse condizioni di manutenzione, essendo tra l'altro non abitato da parecchio tempo. Mostra ancora le originali rifiniture costruttive risalenti agli anni '50, con pavimentazione in segato di marmo, infissi interni ed esterni in legno e vetro, impianto idrico ed elettrico sottotraccia (non a norma). Si evidenzia, oltre all'assenza dell'ascensore, anche l'assenza dell'impianto di riscaldamento.

Caratteristiche queste che contribuiranno alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11 piano primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 22607, sub 5

L'immobile in esame è costituito da un appartamento per civile abitazione di tipo economico (A/3) posto al primo piano del complesso edilizio ubicato in Via Raimondo Feletti con ingresso dal portone al civico n. 11.

L'appartamento in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente



individuato al suddetto Comune censuario (*Cfr.* ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1):

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

69 22607 5 1 A/3 5 4 vani mq 104 € 371,85

Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l'immobile, all'epoca del sopralluogo disabitato, posto al piano primo e con affaccio sia lungo la Via R. Feletti che sul cortile interno, esibisce esattamente le dimensioni e la distribuzione degli ambienti riportati in planimetria. Presenta una **superficie commerciale complessiva di mq 104,00** complessiva delle superfici ragguagliate dei balconi di pertinenza (*Cfr.* ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1).

All'appartamento si giunge unicamente attraverso il corpo di scale che si diparte dall'androne comune e, come meglio si evince nell'allegata planimetria, si compone nel suo insieme di: locale cucina, locale WC, lavanderia/ripostiglio, corridoio, tre distinti vani letto ed i balconcini sia lungo il prospetto principale che lungo il lato interno (*Cfr.* ALL. 1 – foto LOTTO 1).

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato alla presente consulenza, presenta scarse condizioni di manutenzione, essendo tra l'altro non abitato da parecchio tempo. Mostra ancora le originali rifiniture costruttive risalenti agli anni '50, con pavimentazione in segato di marmo, infissi interni ed esterni in legno e vetro, impianto idrico ed elettrico sottotraccia (non a norma). Si evidenzia, oltre all'assenza dell'ascensore, anche l'assenza dell'impianto di riscaldamento.

Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.



Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11 piano secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 22607, sub 6

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione di tipo economico (A/3) posto al piano secondo del complesso edilizio ubicato in Via Raimondo Feletti con ingresso dal portone al civico n. 11.

L'appartamento in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (Cfr. ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1):

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

69 22607 6 1 A/3 5 4 vani mq 112 € 371,85

Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l'immobile, all'epoca del sopralluogo disabitato, posto al piano secondo e con affaccio sia lungo la Via R. Feletti che sul cortile interno, esibisce esattamente le dimensioni e la distribuzione degli ambienti riportati in planimetria. Presenta una **superficie commerciale complessiva di mq 112,00** complessiva delle superfici ragguagliate dei balconi di pertinenza (Cfr. ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1).

All'appartamento si giunge unicamente attraverso il corpo di scale che si diparte dall'androne comune e, come meglio si evince nell'allegata planimetria, si compone nel suo insieme di: locale cucina, locale WC, lavanderia/ripostiglio, corridoio, tre distinti vani letto ed i balconcini sia sul prospetto principale che lungo il lato interno (Cfr. ALL. 1 – foto LOTTO 1).

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato, presenta scadenti condizioni di manutenzione, essendo tra l'altro non abitato da parecchio tempo.



Mostra ancora le originali rifiniture costruttive risalenti agli anni '50, con pavimentazione in segato di marmo, infissi interni ed esterni in legno e vetro, impianto idrico ed elettrico sottotraccia (non a norma). Si evidenzia, oltre all'assenza dell'ascensore, anche l'assenza dell'impianto di riscaldamento.

Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11 piano secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 22607, sub 7

L'immobile in esame è costituito da un appartamento per civile abitazione di tipo economico (A/3) posto al piano secondo del complesso edilizio ubicato in Via Raimondo Feletti con ingresso dal portone al civico n. 11.

L'appartamento in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (Cfr. ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1):

Foglio	Part.	Sub	Zona c.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
69	22607	7	1	A/3	5	4 vani	mq 103	€ 371,85

Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l'immobile, all'epoca del sopralluogo non locato a terzi, posto al piano secondo e con affaccio sia lungo la Via R. Feletti che sul cortile interno, esibisce esattamente le dimensioni e la distribuzione degli ambienti riportati in planimetria. Presenta una **superficie commerciale complessiva di mq 103,00** complessiva delle superfici ragguagliate dei balconi di pertinenza (Cfr. ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1).

All'appartamento si giunge unicamente attraverso il corpo di scale che si diparte



dall'androne comune e, come meglio si evince nell'allegata planimetria (cfr. allegato), si compone nel suo insieme di: locale cucina, locale WC, lavanderia/ripostiglio, corridoio, tre distinti vani letto ed i balconcini sia sul prospetto principale che lungo il lato interno (Cfr. ALL. 1 – foto LOTTO 1).

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato alla presente consulenza, presenta scarse condizioni di manutenzione, essendo tra l'altro non abitato da parecchio tempo. Mostra ancora le originali rifiniture costruttive risalenti agli Anni '50, con pavimentazione in segato di marmo, infissi interni ed esterni in legno e vetro, impianto idrico ed elettrico sottotraccia (non a norma). Si evidenzia, oltre all'assenza dell'ascensore, anche l'assenza dell'impianto di riscaldamento.

Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11 piano terzo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 22607, sub 8

L'immobile in esame è costituito da un appartamento per civile abitazione di tipo economico (A/3) posto al piano terzo del complesso edilizio ubicato in Via Raimondo Feletti con ingresso dal portone al civico n. 11.

L'appartamento in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (Cfr. ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1):

Foglio	Part.	Sub	Zona c.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
69	22607	8	1	A/3	5	5 vani	mq 113	€ 371,85



Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l'immobile, all'epoca del sopralluogo disabitato, posto al piano terzo e con affaccio sia lungo la Via R. Feletti che sul cortile interno, esibisce esattamente le dimensioni e la distribuzione degli ambienti riportati in planimetria. Presenta una **superficie commerciale complessiva di mq 113,00** complessiva delle superfici ragguagliate dei balconi di pertinenza (Cfr. ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1).

All'appartamento si giunge unicamente attraverso il corpo di scale che si diparte dall'androne comune e, come meglio si evince nell'allegata planimetria, si compone nel suo insieme di: locale cucina, locale WC, lavanderia/ripostiglio, corridoio, tre distinti vani letto ed i balconcini sia sul prospetto principale che lungo il lato interno (Cfr. ALL. 1 – foto LOTTO 1).

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato alla presente consulenza, presenta scarse condizioni di manutenzione, essendo tra l'altro non abitato da parecchio tempo. Mostra ancora le originali rifiniture costruttive risalenti agli anni '50, con pavimentazione in segato di marmo, infissi interni ed esterni in legno e vetro, impianto idrico ed elettrico sottotraccia (non a norma). Si evidenzia, oltre all'assenza dell'ascensore, anche l'assenza dell'impianto di riscaldamento.

Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11 piano terzo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 22607, sub 9

L'immobile in esame è costituito da un appartamento per civile abitazione di tipo



economico (A/3) posto al piano terzo del complesso edilizio ubicato in Via Raimondo Feletti con ingresso dal portone al civico n. 11.

L'appartamento in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (Cfr. ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1):

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

69 22607 9 1 A/3 5 5 vani mq 103 € 371,85

Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l'immobile, all'epoca del sopralluogo disabitato, posto al piano terzo e con affaccio sia lungo la Via R. Feletti che sul cortile interno, esibisce esattamente le dimensioni e la distribuzione degli ambienti riportati in planimetria. Presenta una **superficie commerciale complessiva di mq 103,00** complessiva delle superfici ragguagliate dei balconi di pertinenza (Cfr. ALL. 1 – doc. catastale LOTTO 1).

All'appartamento si giunge unicamente attraverso il corpo di scale che si diparte dall'androne comune e, come meglio si evince nell'allegata planimetria, si compone nel suo insieme di: locale cucina, locale WC, lavanderia/ripostiglio, corridoio, tre distinti vani letto ed i balconcini sia sul prospetto principale che lungo il lato interno (Cfr. ALL. 1 – foto LOTTO 1).

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato alla presente consulenza, presenta scarse condizioni di manutenzione, essendo tra l'altro non abitato da parecchio tempo. Mostra ancora le originali rifiniture costruttive risalenti agli anni '50, con pavimentazione in segato di marmo, infissi interni ed esterni in legno e vetro, impianto idrico ed elettrico sottotraccia (non a norma). Si evidenzia, oltre all'assenza dell'ascensore, anche l'assenza dell'impianto di riscaldamento.



Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Al fine di appurare la situazione urbanistico – edilizia degli immobili sopra individuati e descritti, lo scrivente CTU ha svolto minuziose ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania nonché presso l'Archivio Storico Comunale. Da quanto emerso dalla documentazione acquisita in copia che si allega alla presente, l'intero stabile è stato edificato giusta Concessione Edilizia rilasciata in data 06 Ottobre 1954 con provvedimento n. 233 rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Catania a seguito di richiesta da parte della ditta del 28 Giugno 1954. Successivamente è stata poi rilasciata con parere favorevole in data 18 Dicembre 1956 la Certificazione di Abitabilità (Cfr. ALL. 1 – doc. Archivio Storico LOTTO 1).

Gli immobili pertanto, regolarmente allibrati all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Catania, e dotati di idonea planimetria catastale, risultano commercializzabili.

LOTTO 2

APPARTAMENTO IN VIA ANTONINO LONGO N. 36 E LOCALE GARAGE CON INGRESSO DA VIA FEDERICO CICCAGLIONE N. 8

Trattasi di un appartamento con rispettivo locale garage ubicato al piano seminterrato del medesimo condominio.

Atteso che la disponibilità di parcheggi e di posti auto nella zona in esame è da definirsi insufficiente, ed in considerazione altresì che l'appartamento si pone sul mercato come immobile di valore, sebbene nelle modeste condizioni manutentive



riscontrate, lo scrivente CTU ritiene opportuno, anche potendosi creare due distinti lotti di vendita e pur effettuando una distinta determinazione di stima (in funzione della differente destinazione d'uso), di includere gli immobili in un unico lotto, identificato come LOTTO 2, per favorire l'appetibilità e la velocità di vendita dell'immobile principale (appartamento).

Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Antonino Longo n. 36 piano quarto, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 240, sub 13

L'immobile in esame è costituito da un appartamento per civile abitazione (A/2) posto al piano quarto di un condominio realizzato intorno ai primi anni '60, ubicato in Via Antonino Longo con ingresso dal portone al civico n. 36.

L'appartamento in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (Cfr. ALL. 2 – doc. catastale LOTTO 2):

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

22 240 13 1 A/2 4 6,5 vani mq 179 € 738,53

Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l'immobile, all'epoca del sopralluogo non abitato, posto al piano quarto e con affaccio sia lungo la Via A. Longo che sul cortile interno, esibisce le dimensioni e la distribuzione degli ambienti riportati in planimetria, salvo una piccola modifica interna per una migliore fruizione degli spazi operata nella zona lavanderia con la creazione anche di un locale WC ad uso esclusivo della stanza da letto principale. Presenta una **superficie commerciale complessiva di mq 179,00** complessiva delle superficie ragguagliate dei balcone di pertinenza (Cfr. ALL. 2 – doc. catastale LOTTO 2).

All'appartamento si giunge attraverso il corpo di scale ed anche mediante l'ascensore



che si diparte dall'androne comune. Come meglio si evince nell'allegata planimetria, l'appartamento che presenta una altezza interna di ml. 3,05 è diviso in due distinte porzioni Ovest e Est dall'ampio corridoio centrale che lo attraversa da Sud verso Nord. I locali posti lungo il lato Ovest sono quelli con affaccio a terrazzino sul prospetto interno condominiale e sono costituiti da un locale studio, un locale cucina, due WC e lavanderia. I locali posti lungo il lato Est, sono quelli che hanno affaccio diretto sulla Via A. Longo, due vani con ampie finestrate, due vani con balcone (Cfr. ALL. 2 – foto LOTTO 2).

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato alla presente consulenza, essendo tra l'altro non abitato da parecchio tempo, presenta scarse condizioni di manutenzione. Mostra in alcuni ambienti ancora le originali rifiniture costruttive con pavimentazione in marmo nel salone di rappresentanza, ed in mattonelle di gres porcellanato negli altri ambienti, infissi interni ed esterni in legno e vetro, locale cucina con ancora la pavimentazione e le pareti rivestite con mattonelle in gres porcellanato sino al soffitto. I locali WC, presentano un rimodernamento frutto di una non recentissima ristrutturazione. Le pareti dei vari locali, così come il corridoio sono rivestite con carta da parati, le altre con intonaco civile. L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia (quest'ultimo non a norma).

Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

Locale garage ubicato nel Comune di Catania, in Via Federico Ciccaglione n. 8 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 240, sub 21



Trattasi di un locale garage (C/6) posto al piano seminterrato del condominio ubicato in Via Antonino Longo n.36, agevolmente raggiungibile sia dallo stesso stabile attraverso il corpo di scale, sia mediante l'ingresso carrabile posto lungo la Via F. Ciccaglione al civico n. 8 oltrepassato il quale, attraverso la scivola condominiale, si giunge direttamente al locale garage che si presenta chiuso con saracinesca di tipo basculante (cfr. foto allegate).

L'immobile in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (Cfr. ALL. 2 – doc. catastale LOTTO 2):

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

22 240 21 1 C/6 8 24 mq mq 24 € 114,03

Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l'immobile presenta facile accesso e manovra essendo posto proprio alla fine della corsia. Presenta una **superficie commerciale di mq 24,00.**

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato alla presente consulenza, presenta mediocri condizioni di manutenzione e le caratteristiche costruttive tipiche dell'utilizzo per cui è destinato. Presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. L'altezza interna è di ml 2,50. Si evidenzia che si tratta di uno dei pochi garage a servizio dello stabile.

Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

In riferimento ai superiori immobili, lo scrivente CTU ha appurato che il complesso



edilizio di grandi dimensioni di cui gli stessi fanno parte, è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 484 del 03.06.1959, rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Catania, cui sono seguite le Varianti interne con "Parere Favorevole della Commissione Edilizia" del 28.10.1960, cui è seguito infine, in data 19.12.1960, il rilascio del Certificato di Abitabilità. Gli immobili oggetto di indagine sono perfettamente allibrati al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania e sono altresì dotati di idonea planimetria catastale. Sono pertanto commercializzabili.

LOTTO 3

LOCALE GARAGE CON INGRESSO DA VIA FEDERICO CICCAGLIONE

N. 44

Trattasi di un locale garage ubicato all'interno di un grande stabile ad uso residenziale condominiale, ubicato lungo la Via Federico Ciccaglione. L'accesso al locale garage avviene attraverso lo specifico ingresso sul lato strada al civico 44.

Locale garage ubicato nel Comune di Catania, in Via Federico Ciccaglione n. 44 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 180, sub 43

L'immobile in esame è costituito da un locale garage (C/6) posto al piano seminterrato del grande complesso edilizio in condominio ubicato in Via F. Ciccaglione al civico n. 44. Vi si accede attraverso la scivola condominiale e poi attraverso al corsia di manovra. Il garage è posto in fondo alla suddetta corsia di manovra ed è identificato dal "N 2", si presenta chiuso con una saracinesca.

L'immobile in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania (Cfr. ALL. 3 – doc. catastale



LOTTO 3) ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario:

Foglio	Part.	Sub	Zona	c.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Cat.	Rendita
22	180	43	1		C/6	8	33 mq	mq 33		€ 156,80

Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l'immobile presenta facile accesso e manovra essendo posto proprio alla fine della corsia. Presenta una **superficie commerciale di mq 33,00**.

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato alla presente consulenza, presenta buone condizioni di manutenzione e le caratteristiche costruttive tipiche dell'utilizzo per cui è destinato. Presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate.

(Cfr. ALL. 3 – foto LOTTO 3)

Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

L'immobile oggetto di indagine è costituito da un locale garage di un grande complesso edilizio in condominio edificato alla fine degli 'Anni 60. È perfettamente allibrato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è altresì dotato di idonea planimetria catastale. Risulta essere pertanto commercializzabile.

DESCRIZIONE IMMOBILI IN CALTAGIRONE (CT)

Anche in questo caso, prima di procedere alla sintetica descrizione degli immobili ubicati in Caltagirone, evidenziando che gli stessi, come meglio di seguito si evincerà, sono tutti ubicati all'interno del medesimo corpo di fabbrica e costituiti da un appartamento, una bottega e di due rispettivi posti auto coperti, si ritiene doveroso



preliminarmente evidenziare il background in cui gli stessi sorgono anche al fine di meglio identificare l'areale di riferimento all'interno del contesto cittadino.

La Via Dante Alighieri ed il Viale Mario Milazzo risultano ubicate all'interno della zona Sud /Ovest dell'abitato comunale di Caltagirone, nella cosiddetta "zona nuova", distante dalla porzione storica comunale, ma prossima alla stazione ed all'area commerciale e residenziale, nonché agli Uffici Giudiziari cittadini. Si tratta di una zona dell'abitato comunale semi-periferica, sorta intorno agli anni '60 che ha visto la realizzazione di una zona di tipo residenziale/commerciale con anche tutte le infrastrutture primarie e secondarie, edificate secondo concetti totalmente differenti rispetto a quelli presenti nella cosiddetta "zona storica", quali aree a parcheggio, strade di collegamento di ampie dimensioni, etc. .

Gli immobili oggetto di stima sono tutti facenti parte di un edificio di sei piani fuori terra oltre terrazzo di copertura, realizzato intorno alla metà degli Anni '70. Il detto immobile, come testimonia il rilievo aereo tratto dal portale gratuito Google Earth ed anche il rilievo fotografico svolto nel corso della ispezione, si trova ubicato ad angolo tra la Via Dante Alighieri ed il Viale Mario Milazzo. Si tratta di uno stabile in buone condizioni di manutenzione.

Riconosciuta l'ubicazione, la consistenza e le condizioni del corpo di fabbrica che "ospita" gli immobili oggetto della presente determinazione di stima, lo scrivente tecnico procede di seguito ad una loro sintetica descrizione con l'ausilio delle rispettive raffigurazioni delle planimetrie catastali, che rappresentano perfettamente lo stato dei luoghi e del rilievo fotografico svolto (*Cfr.* allegati), ed alla successiva determinazione del più probabile valore di mercato, nelle condizioni rilevate all'epoca del sopralluogo eseguito.



LOTTO 4

Bottega ubicata in Caltagirone, Viale Mario Milazzo ai numeri 26/28, censita al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 526, sub. 2

L'immobile in esame è composto da una bottega (C/1) posta al piano terra, piano ammezzato e piano cantinato, del corpo di fabbrica posto ad angolo tra la Via Dante Alighieri ed il Viale Mario Milazzo, con accesso dai numeri civici 26 e 28 di quest'ultima (si ha anche un accesso interno dallo stabile dal civico 46 della Via Dante Alighieri).

La bottega in oggetto è dotata di idonea planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente individuata al suddetto Comune censuario (Cfr. ALL. 4 – doc. catastale LOTTO 4):

-	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Catastale	Rendita
-	108	526	2	C/1	3	97 mq	mq 100		€ 1.031,98

Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l'immobile, della **superficie commerciale complessiva di mq 100,00**, era concesso in affitto a terzi estranei alla presente procedura, ed adibito a "Farmacia". Presenta una perfetta corrispondenza con la raffigurazione planimetrica, alla quale, oltre che all'allegato fotografico svolto nel corso della ispezione, si demanda per una migliore comprensione dei luoghi.

(Cfr. ALL. 4 – foto LOTTO 4).

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato alla presente consulenza, presenta buone condizioni di manutenzione, essendo tra l'altro locata ed in uso come farmacia, con aria condizionata, impianto di videosorveglianza etc. Mostra inoltre specifiche caratteristiche commerciali quale la esposizione diretta lungo la pubblica via, per di più ad angolo tra due ampie e trafficate strade cittadine, con ampie vetrine



ed ancora la possibilità di ricovero della merce garantita dai due locali sottostanti, planimetricamente identificati come “piano ammezzato” e “piano cantinato”, collegati internamente tramite un angusto corpo scale (Cfr. ALL. 4 – planimetria e foto).

Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile stesso.

LOTTO 5

Appartamento ubicato nel Comune di Caltagirone, in Via Dante Alighieri n. 46 piano quinto (sesto locale tecnico e primo sottostrada ripostiglio), censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 526, sub 19

L’immobile in esame è costituito da un appartamento per civile abitazione (A/2) posto al piano quinto con sovrastante locale tecnico al piano sesto e piccolo ripostiglio al piano primo sottostrada, del complesso edilizio in condominio, realizzato nei primi Anni ’70 ubicato in Via Dante Alighieri con ingresso dal portone al civico n. 46.

L’appartamento in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (Cfr. ALL. 5 – doc. catastale LOTTO 5):

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

108 526 19 A/2 5 8,5 vani mq 166 € 614,58

Nel corso della ispezione svolta è stato rilevato che l’immobile era da lungo tempo non abitato. Essendo angolare, presenta affaccio sia lungo la Via Dante Alighieri che lungo il Viale Mario Milazzo, oltre che sul cortile interno. Esibisce le dimensioni e la distribuzione degli ambienti riportati in planimetria e presenta una **superficie commerciale complessiva di mq 166,00** complessiva delle superfici ragguagliate dei



balconi di pertinenza.

All'appartamento si giunge attraverso il corpo di scale ed anche mediante l'ascensore che si diparte dall'androne comune. Come meglio si evince nell'allegata planimetria (Cfr. ALL. 5 – doc. catastale LOTTO 5), l'appartamento che presenta una altezza interna di ml. 3,0 è diviso in due distinte porzioni Ovest e Est dall'ampio corridoio centrale che lo attraversa da Sud verso Nord. I locali posti lungo il lato Ovest sono quelli con affaccio a terrazzino sul prospetto interno condominiale, e sono costituiti da un locale cucina, WC e lavanderia. I locali posti lungo il lato Est, sono quelli adibiti a vano letto (una la principale con locale wc interno) ed a soggiorno e salone tutti con affaccio diretto sulle pubbliche vie con ampi balconi.

(Cfr. ALL. 5 – foto LOTTO 5)

Come prima indicato e come si evince dalla planimetria allegata alla presente, oltre che dal rilievo fotografico svolto, l'immobile si compone altresì di un piccolo locale tecnico posto al piano sesto al quale si accede unicamente dal corpo di scale condominiale ed ancora di un piccolo locale ripostiglio, ubicato al piano seminterrato dello stesso stabile.

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato alla presente consulenza, essendo tra l'altro non abitato da parecchio tempo, presenta scarse condizioni di manutenzione. Mostra ancora le originali rifiniture costruttive con pavimentazione in segato di marmo nel salone di rappresentanza, ed in mattonelle di gres porcellanato negli altri ambienti, infissi interni ed esterni in legno e vetro, locale cucina con ancora la pavimentazione e le pareti rivestite con mattonelle in gres porcellanato sino al soffitto. Le pareti dei vari locali, così come il corridoio sono rivestite con carta da parati, le altre con intonaco civile. L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia



(quest'ultimo non a norma).

Tutti i vani per via dell'altezza di piano e per la specifica esposizione angolare godono di un'ottima illuminazione ed arieggiamento

Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

LOTTO 6

Posto auto coperto ubicato nel Comune di Caltagirone, in Via Dante Alighieri n. 50 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 526, sub 21

L'immobile in esame è costituito da un posto auto (C/6) posto al piano seminterrato del complesso edilizio in condominio ubicato in Via Dante Alighieri dal quale è raggiungibile attraverso l'ingresso carrabile dal portone posto civico n. 50. Una volta varcato il portone, attraverso la scivola condominiale si giunge immediatamente al posto auto ubicato sulla sinistra.

L'immobile in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (*Cfr.* ALL. 6 – doc. catastale LOTTO 6):

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

108 526 21 1 C/6 3 14 mq mq 16 € 41,94

Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l'immobile presenta facile accesso e manovra essendo posto proprio alla fine della corsia. Presenta una **superficie commerciale di mq 16,00**.

CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato alla presente consulenza,



presenta buone condizioni di manutenzione per l'utilizzo per cui è destinato. Presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. L'altezza interna è di ml 3,10. Si evidenzia che si tratta di uno dei pochi posti auto a servizio dello stabile.

(Cfr. ALL. 6 – foto LOTTO 6)

Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

LOTTO 7

Posto auto coperto ubicato nel Comune di Caltagirone, in Via Dante Alighieri n. 50 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 526, sub 22

L'immobile in esame è costituito da un posto auto (C/6) posto al piano seminterrato del complesso edilizio in condominio ubicato in Via Dante Alighieri. Il posto auto è agevolmente raggiungibile attraverso l'ingresso carrabile posto al civico n. 50, oltrepassato il quale, mediante la rampa condominiale, si giunge al posto auto ubicato sulla destra.

L'immobile in oggetto è dotato di idonea planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (Cfr. ALL. 7 – doc. catastale LOTTO 7):

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

108 526 22 1 C/6 3 9 mq mq 9 € 26,96

Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che l'immobile presenta facile accesso e manovra essendo posto proprio alla fine della corsia. Presenta una **superficie commerciale di appena mq 9,00.**



CARATTERISTICHE E CONDIZIONI

L'immobile, come testimonia il rilievo fotografico allegato, presenta buone condizioni di manutenzione per l'utilizzo per cui è destinato. La pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento e le pareti risultano intonacate. L'altezza interna è di ml 3,10. Si evidenzia che si tratta di uno dei pochi posti auto/moto a servizio dello stabile.

(Cfr. ALL. 7 – foto LOTTO 7)

Caratteristiche queste che contribuiranno nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Al fine di appurare la regolarità Urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di indagine, lo scrivente CTU ha svolto approfondite indagini presso il preposto Ufficio Tecnico, acquisendo la documentazione che si allega alla presente. Come si evince dalla disamina degli allegati, il corpo di fabbrica che ospita tutti gli immobili oggetto di indagine, è stato edificato in virtù del rilascio da parte del Sindaco del Comune di Caltagirone, in data 19 Dicembre 1968, pratica n. 305, del "Nulla Osta" per la esecuzione di Lavori Edili (Cfr. ALL. 7 – doc. UTC Caltagirone). Alla detta pratica seguirono successivamente la pratica n. 15, del 23 Febbraio 1970; relativa alla "Variante" al progetto sopra approvato; ed ancora la pratica n. 143, del 11 giugno 1971, relativa ad una ulteriore variante al progetto approvato (cfr. allegati). L'immobile è altresì perfettamente allibrato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, ed anche dotato di idonea planimetria catastale. Risulta essere pertanto commercializzabile.



LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA

La valutazione degli immobili in esame è parecchio complessa poiché occorre analizzare il particolare andamento del mercato immobiliare che risente delle condizioni in cui attualmente purtroppo versa l'economia nazionale. Il mercato immobiliare che, a seguito di una sempre crescente richiesta di beni immobili, negli ultimi anni è stato caratterizzato da un aumento considerevole dei prezzi di acquisto al di fuori da ogni previsione statistica, vive oggi un periodo di crisi, con notevole riduzione degli scambi. Tale rallentamento delle azioni di compravendita è dovuto anche alla minor facilità da parte dei presumibili acquirenti di accedere alle linee di credito da parte degli Istituti Bancari che, per propria tutela, erogano prestiti (mutui) chiedendo spesso ulteriori garanzie oltre all'ipoteca sull'immobile oggetto di mutuo.

La riduzione delle azioni di compravendita (sempre in riferimento alla recente "epoca d'oro" del mercato immobiliare), ha comportato una diminuzione dei valori degli immobili (Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare, Nomisma e Tecnocasa).

Per definire il presumibile valore di mercato degli immobili in oggetto, si è resa necessaria una approfondita ed attenta analisi del mercato che ha confermato la tendenza al riposizionamento che segue a periodi di forte crescita nel settore immobiliare.

Ricercare il valore venale di un immobile significa trovare il probabile "valore di mercato", cioè il prezzo al quale, in una libera contrattazione e quindi in condizioni di ordinarietà, si incrocia la curva della domanda con quella dell'offerta. La valutazione di un immobile impegna la sensibilità e la capacità del perito chiamato a svolgerla nella individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso e della loro influenza su parametri di calcolo. Il prezzo a metro quadrato (€/mq)



da applicare all'unità è determinato dall'analisi di fattori quali: la superficie commerciale dell'immobile, l'ubicazione lo stato di conservazione della struttura e del locale, la qualità delle rifiniture e dello stato di conservazione degli impianti.

Dalle complesse indagini eseguite è stato appurato che sia nella realtà locale, sia su scala nazionale, gli immobili maggiormente compravenduti, e che quindi hanno subito meno la contrazione del mercato immobiliare, sono quelli ubicati in zone centrali o semicentrali dei capoluoghi di provincia che presentano infatti condizioni di mercato pressoché stazionarie.

LA METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

Vista la tipologia degli immobili analizzati, considerato anche che taluni risultavano abitati ed abitabili, mentre altri invece presentavano condizioni di pregresso inutilizzo e necessitavano di radicali interventi per renderli tali e “portarli a reddito”, lo scrivente ha ritenuto opportuno, nella scelta della metodologia di stima, di utilizzare unicamente il procedimento della stima sintetico-comparativa.

La stima sintetico-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una “scala di valori” ove inserire, previ gli opportuni confronti per parametri omogenei, i beni da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi. Pur seguendo un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni e dati omogenei, è tuttavia possibile che



permangano differenze significative nella qualità delle informazioni e nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, che è necessario considerare nel processo di calcolo. Frequente dunque, è il ricorso ad un processo di aggiustamento che permetta di incrementare il grado di omogeneità del campione e dei dati di raffronto.

LA STIMA

Si evidenzia che lo scrivente ha proceduto autonomamente ed in maniera indipendente all'espletamento delle indagini di mercato, basandosi oltre che sulla personale esperienza maturata nell'estimo di immobili urbani, anche mediante colloqui con operatori e tecnici del mercato immobiliare degli areali in cui gli immobili sono ubicati, nonché assumendo anche come fonti di riferimento la stampa specializzata ed i dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), Borsino Immobiliare, Nomisma e da altri noti agenti dei settori immobiliari locali.

Sulla scorta di tutto quanto sopra, lo scrivente CTU ritiene di poter procedere a redigere la seguente determinazione del più probabile prezzo di mercato degli immobili in esame.

IMMOBILI IN CATANIA

LOTTO 1

STABILE IN VIA RAIMONDO FELETTI N. 11:

Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11 piano primo (senza ascensore), censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 22607, sub 4

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

69 22607 4 1 A/3 5 4 vani mq 116 € 371,85



Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11 piano primo (senza ascensore), censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 22607, sub 5

Foglio	Part.	Sub	Zona	c.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Cat.	Rendita
69	22607	5	1		A/3	5	4 vani	mq 104		€ 371,85

Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11 piano secondo (senza ascensore), censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 22607, sub 6

Foglio	Part.	Sub	Zona	c.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Cat.	Rendita
69	22607	6	1		A/3	5	4 vani	mq 112		€ 371,85

Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11 piano secondo (senza ascensore), censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 22607, sub 7

Foglio	Part.	Sub	Zona	c.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Cat.	Rendita
69	22607	7	1		A/3	5	4 vani	mq 103		€ 371,85

Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11 piano terzo (senza ascensore), censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 22607, sub 8

Foglio	Part.	Sub	Zona	c.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Cat.	Rendita
69	22607	8	1		A/3	5	5 vani	mq 113		€ 371,85



Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Raimondo Feletti n. 11
piano terzo (senza ascensore), censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part.
22607, sub 9

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

69 22607 9 1 A/3 5 5 vani mq 103 € 371,85

Il palazzotto in esame, al netto delle aree comuni (androne, corpo di scale, etc),
presenta una superficie commerciale di mq 651 complessivi.

Stima sintetico - comparativa

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che i valori di mercato a
metro quadro per gli immobili nella zona in esame, oscillano tra €/mq 1.300,00 ed
€/mq 1.800,00.

Considerando le condizioni dell'immobile oggetto di accertamento, dettagliatamente
evidenziate anche a mezzo del rilievo fotografico allegato, si ritiene tecnicamente ed
economicamente idoneo applicare al valore minimo riscontrato un coefficiente di
riduzione, determinato dalla vetustà degli impianti e dalla obsolescenza della struttura,
pari al 20%.

Si ha pertanto che, seguendo il suddetto metodo estimativo, il più probabile valore di
mercato è pari a complessivi **€ 677.000,00** in cifra tonda, così calcolato:

$$V = \text{€/mq } 1.040,00 \times \text{mq } 651 = \text{€ } 677.040,00$$

LOTTO 2

**APPARTAMENTO IN VIA ANTONINO LONGO N. 36 E LOCALE
GARAGE CON INGRESSO DA VIA FEDERICO CICCAGLIONE
N. 8**

Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Antonino Longo n. 36
piano quarto, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 240, sub 13



Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

22 240 13 1 A/2 4 6,5 vani mq 179 € 738,53

Locale garage ubicato nel Comune di Catania, in Via Federico Ciccaglione n. 8 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 240, sub 21

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

22 240 21 1 C/6 8 24 mq mq 24 € 114,03

Stima sintetico - comparativa

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che i valori di mercato a metro quadro per gli immobili simili ad uso abitativo (usati) nella zona in esame, in “*stabili di I° fascia*”, oscillano tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 2.000,00.

Considerando le condizioni dell’immobile oggetto di accertamento si ritiene tecnicamente ed economicamente idoneo applicare il valore medio riscontrato.

Pertanto, seguendo il suddetto metodo estimativo, si avrà:

$$V = \text{€/mq } 1.700,00 \times \text{mq } 179 = \text{€ } 304.300,00$$

Per quanto attiene il locale garage ubicato nello stesso stabile, in funzione delle sue caratteristiche, di facile accesso e di dimensioni, ed in considerazione anche della scarsa possibilità di parcheggio tipica della zona in esame, dalle indagini svolte si è appurato che la richiesta è davvero elevata ed i valori di transazione oscillano tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.600,00.

Considerando le condizioni dell’immobile oggetto di accertamento si ritiene tecnicamente ed economicamente idoneo applicare il valore massimo riscontrato.

Pertanto, seguendo il suddetto metodo estimativo, si ha:

$$V = \text{€/mq } 1.600,00 \times \text{mq } 24 = \text{€ } 38.400,00$$

Il più probabile valore di mercato del LOTTO 2 è dunque pari a complessivi **€ 343.000,00** in cifra tonda.



LOTTO 3

LOCALE GARAGE CON INGRESSO DA VIA FEDERICO CICCAGLIONE

N. 44

Locale garage ubicato nel Comune di Catania, in Via Federico Ciccaglione n. 44 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 180, sub 43

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

22 180 43 1 C/6 8 33 mq mq 33 € 156,80

Per quanto attiene il suddetto locale garage, sulla base indagini eseguite è stato accertato che la richiesta è davvero elevata ed i valori di vendita oscillano tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.800,00.

Considerando l'ubicazione dell'immobile oggetto di accertamento si ritiene tecnicamente ed economicamente idoneo applicare il valore minimo riscontrato. Si ha pertanto che, seguendo il suddetto metodo estimativo, il più probabile valore di mercato è pari a complessivi **€ 36.500,00** in cifra tonda, così calcolato:

$$V = \text{€/mq } 1.100,00 \times \text{mq } 33 = \text{€ } 36.300,00$$

Essendo il Dott. proprietario della quota di 30/80 dell'immobile, si ha che il valore della quota oggetto di vendita è pari ad € 13.680,00 in c.t.

IMMOBILI IN CALTAGIRONE (CT)

LOTTO 4

Bottega ubicata in Caltagirone, Viale Mario Milazzo ai numeri 26/28, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 526, sub. 2

- **Foglio Part. Sub Categoria Classe Consistenza Sup. Catastale Rendita**
- 108 526 2 C/1 3 97 mq mq 100 € 1.031,98



Stima sintetico - comparativa

Sulla base indagini compiute dal sottoscritto CTU è stato appurato che i valori di mercato a metro quadro per gli immobili simili ad uso commerciale nella zona in esame, in “*stabili di I° fascia*”, oscillano tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.000,00.

Considerando le condizioni dell’immobile oggetto di accertamento, nonché l’ubicazione angolare si ritiene tecnicamente ed economicamente idoneo applicare il valore massimo riscontrato. Si ha pertanto che, seguendo il suddetto metodo estimativo, il più probabile valore di mercato è pari a complessivi **€ 100.000,00** in cifra tonda, così calcolato:

$$V = \text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 100 = \text{€ } 100.000,00$$

LOTTO 5

Appartamento ubicato nel Comune di Caltagirone, in Via Dante Alighieri n. 46 piano quinto (sesto locale tecnico e primo sottostrada ripostiglio), censito al Catasto Fabbricati al fg. 108, part. 526, sub 19

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

108 526 19 A/2 5 8,5 vani mq 166 € 614,58

Stima sintetico - comparativa

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che i valori di mercato a metro quadro per gli immobili simili ad uso abitativo nella zona in esame, in “*stabili di I° fascia*”, oscillano tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.000,00.

Considerando le condizioni dell’immobile oggetto di accertamento si ritiene tecnicamente ed economicamente idoneo applicare il valore medio riscontrato. Si ha pertanto che, seguendo il suddetto metodo estimativo, il più probabile valore di mercato è pari a complessivi **€ 149.500,00** in cifra tonda, come da seguente calcolo:

$$V = \text{€/mq } 900,00 \times \text{mq } 166 = \text{€ } 149.400,00$$



LOTTO 6

Posto auto coperto ubicato nel Comune di Caltagirone, in Via Dante Alighieri n. 50 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 526, sub 21

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

108 526 21 1 C/6 3 14 mq mq 16 € 41,94

Per quanto attiene il suddetto posto auto coperto, dalle indagini svolte si è appurato che i valori di vendita sono variabili tra €/mq 200,00 ed €/mq 350,00.

Considerando le condizioni dell'immobile oggetto di accertamento si ritiene tecnicamente ed economicamente idoneo applicare il valore massimo riscontrato. Si ha pertanto che, seguendo il suddetto metodo estimativo, il più probabile valore di mercato è pari a complessivi **€ 5.500,00** in cifra tonda, così calcolato:

$$V = \text{€/mq } 350,00 \times \text{mq } 16 = \text{€ } 5.600,00$$

LOTTO 7

Posto auto coperto ubicato nel Comune di Caltagirone, in Via Dante Alighieri n. 50 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 526, sub 22

Foglio Part. Sub Zona c. Cat. Classe Consistenza Sup. Cat. Rendita

108 526 22 1 C/6 3 9 mq mq 9 € 26,96

Stima sintetico - comparativa

Relativamente al suddetto posto auto coperto, sulla base delle indagini compiute è stato appurato che la richiesta è elevata ed i valori di transazione oscillano tra €/mq 200,00 ed €/mq 350,00.

Considerando le condizioni dell'immobile oggetto di accertamento e le limitate



dimensioni che lo rendono appetibile più per motocicli che per autovetture, si ritiene tecnicamente ed economicamente idoneo applicare il valore medio riscontrato. Si ha pertanto che, seguendo il suddetto metodo estimativo, il più probabile valore di mercato è pari a complessivi **€ 2.500,00** in cifra tonda, così calcolato:

$$V = \text{€}/\text{mq} 275,00 \times \text{mq} 9 = \text{€} 2.475,00$$

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, si rileva che l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, invero il "*valore di stima*" non è come avviene per il "*prezzo*", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che lo stimatore presuma possa realizzarsi in funzione dell'aspetto economico del "*valore di mercato*".

Si ribadisce in questa sede che il giudizio di stima qui formulato attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato ha unicamente un carattere previsionale, potendo rappresentare la base di un'eventuale richiesta in fase di trattativa di compravendita. Pertanto, ove la medesima possa concretizzarsi, tale valore potrà sicuramente essere suscettibile di una variazione finalizzata alla favorevole conclusione della trattativa e basata sulla convergenza di una domanda e di un'offerta che tendono a realizzarsi nell'effettivo prezzo di vendita.



SCHEMA RIASSUNTIVO VALORI IMMOBILI

IMMOBILI IN CATANIA:

LOTTO 1

- Intero Corpo di Fabbrica in Catania, Via Raimondo Feletti n. 11, composto da n. 6 appartamenti identificati al Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 22607, subalterni 4, 5, 6, 7, 8 e 9 Valore di mercato € 677.000,00.

LOTTO 2

- Appartamento ubicato nel Comune di Catania, in Via Antonino Longo n. 36 piano quarto, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 240, e Locale Garage, ubicato nel Comune di Catania, in Via Federico Ciccaglione n. 8 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 240, sub 21 Valore di mercato € 343.000,00.

LOTTO 3

- Locale garage ubicato nel Comune di Catania, in Via Federico Ciccaglione n. 44 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 180, sub 43 Valore di mercato € 36.500,00.

In riferimento a questo immobile si evidenzia che, essendo il proprietario della quota di 30/80, si ha pertanto che il valore della quota di proprietà è pari ad € 13.680,00 in c.t.

IMMOBILI IN CALTAGIRONE:

LOTTO 4

- Bottega ubicata in Caltagirone, Viale Mario Milazzo ai numeri 26/28, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 526, sub. 2.

Valore di mercato € 100.000,00.



LOTTO 5

Appartamento ubicato nel Comune di Caltagirone, in Via Dante Alighieri n. 46 piano quinto (sesto locale tecnico e primo sottostrada ripostiglio), censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 526, sub 19

Valore di mercato € 149.500,00.

LOTTO 6

Posto auto coperto ubicato nel Comune di Caltagirone, in Via Dante Alighieri n. 50 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 526, sub 21

Valore di mercato € 5.500,00.

LOTTO 7

Posto auto coperto ubicato nel Comune di Caltagirone, in Via Dante Alighieri n. 50 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 108, part. 526, sub 22

Valore di mercato € 2.500,00.

Il valore globale dei beni stimati è pari ad Euro 1.314.000,00

Ritenendo di aver svolto l'incarico ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 19 Dicembre 2021

Con osservanza
il C.T.U.
dott. Gregorio Cassar Scalia

