

06/03/2023

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI
SITE IN CATANIA, VIALE ARTALE ALAGONA, 39

PROPRIETÀ: --- OMISSIS --- FALLIMENTO R.G. 193/2013

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA LUCIA DE BERNARDIN

CURATORE FALLIMENTARE: AVVOCATO GIUSEPPE AUGELLO

IL TECNICO: ING. GIOVANNI LA ROSA



INDICE

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 3

1.	UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN CATANIA, VIALE ARTALE ALAGONA N. 39, PIANO PRIMO	3
1.1.	<i>Ubicazione</i>	3
1.2.	<i>Proprietà e provenienza</i>	3
1.3.	<i>Confini</i>	4
1.4.	<i>Estremi Catastali e visure ipocatastali</i>	4
1.5.	<i>Descrizione del bene</i>	4
1.6.	<i>Dotazione impianti tecnologici</i>	4
1.7.	<i>Regolarità urbanistica e catastale</i>	5
1.8.	<i>Documentazione allegata</i>	6
1.9.	<i>Consistenza immobiliare</i>	6
2.	UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN CATANIA, VIALE ARTALE ALAGONA N. 39, PIANO SECONDO	7
2.1.	<i>Ubicazione</i>	7
2.2.	<i>Proprietà e provenienza</i>	7
2.3.	<i>Confini</i>	7
2.4.	<i>Estremi Catastali e visure ipocatastali</i>	7
2.5.	<i>Descrizione del bene</i>	8
2.6.	<i>Dotazione impianti tecnologici</i>	8
2.7.	<i>Regolarità urbanistica e catastale</i>	9
2.8.	<i>Documentazione allegata</i>	10
2.9.	<i>Consistenza immobiliare</i>	10
	PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
2.	SCOPO DELLA STIMA.....	12
3.	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	12
4.	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	13
4.1.	<i>Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto</i>	13
4.2.	<i>Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto</i>	14
4.3.	<i>Riconciliazione dei valori</i>	15
5.	CONCLUSIONI.....	16
	<i>Documentazione allegata</i>	17



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni La Rosa, con studio in Catania (CT), Viale Artale Alagona n.39, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Catania al n. 1453, per incarico ricevuto dal curatore fallimentare della --- Omissis ---, giusta autorizzazione del G.D. in data 21 gennaio 2019, ha redatto la presente perizia di stima analitica, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Catania (CT), Viale Artale Alagona n. 39 piano primo e secondo censiti al N.C.E.U. al foglio 9 part. 270 sub. 61e sub.62, illustrando i criteri di stima adottati, nonché i conteggi effettuati.

Le due unità immobiliari (sub 61 e sub 62) sono allo stato tra loro collegate da una scala e pertanto saranno valutate sia singolarmente (per unità catastale) che unitariamente.

I valori di libero mercato vengono determinati nello stato di fatto e di diritto attuale.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1. Unità immobiliare sita in Catania, Viale Artale Alagona n. 39, Piano Primo

1.1. Ubicazione

L'edificio in cui insiste l'unità immobiliare è stato costruito alla fine degli anni 60, con struttura intelaiata in cemento armato e tamponature in laterizi forati. L'ingresso dell'edificio è un ampio locale rivestito in marmo in buono stato di conservazione. Il fabbricato si sviluppa su dieci elevazioni; è dotato di due ascensori, di cui uno alimentato anche da gruppo elettrogeno. Il piano terra ed il piano primo dell'edificio sono destinati a botteghe e uffici, mentre le restanti unità hanno destinazione d'uso primariamente residenziale.

L'edificio in esame ricade in una zona di pregio della città; l'ingresso avviene dal "lungo mare" di Catania caratterizzato dalla vista del golfo di Ognina. Nelle vicinanze sono presenti scuole, supermercati, alberghi e banche.

1.2. Proprietà e provenienza

Con atto stipulato davanti il notaio Cannizzo M., in Catania 29/07/2004, la società "Gestioni Immobiliari s.r.l." proprietaria dell'immobile in argomento, trasferiva il suddetto bene alla Banca per il Leasing – --- OMISSIS --- S.p.A. la quale, a sua volta, lo concedeva in locazione con contratto di leasing n. 0040011/001 alla SI. GEN.CO. S.p.A..



In data 02/02/2012la --- Omissis ---, con il pagamento della fattura n. V1/0002539 della banca --- OMISSIS ---, ha riscattato l'unità immobiliare diventandone proprietaria.

1.3. Confini

L'immobile in oggetto confina a nord con area su parcheggio privato e terreno di altra ditta, a sud con area su zona condominiale, a est con unità immobiliare di altra ditta, ascensore e pianerottolo condominiale e ad ovest con area su terreno di altra ditta.

1.4. Estremi Catastali e visure ipocatastali

L'immobile è censito al foglio n.9 del Comune di Catania, particella 270, subalterno 62 (ex 59), piano primo, categoria A/10, classe 2, consistenza 12 vani, rendita catastale € 5.360,82.

Non avendo effettuato ispezioni ipotecarie alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, si riporta tra gli allegati lo stralcio della Relazione di Visura Ipotecaria redatta dal Notaio Giuseppe Boscarino.

1.5. Descrizione del bene

La disposizione dei vani è tipica dell'ufficio, con un corridoio centrale lungo l'asse est-ovest che disimpegna i locali destinati ad ufficio.

Nell'estremità a sud-ovest è stata realizzata una scala in acciaio e legno ancorata alle strutture portanti che mette in comunicazione il piano primo con il piano secondo di proprietà della stessa --- Omissis ---.

L'unità immobiliare si presenta con un buon livello di finiture. La pavimentazione è in gres porcellanato, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera.

Alcune porte interne sono modello scrigno e la porta d'ingresso è del tipo blindato.

Vi sono tre servizi igienici, con antibagno, rivestiti con maiolica alle pareti.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono buone, salvo in alcuni vani ove sono presenti tracce di umidità sia sul soffitto che sulle pareti perimetrali.

La consistenza della superficie lorda dell'immobile è di circa 290 mq.

1.6. Dotazione impianti tecnologici

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- *impianto idrico*: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- *impianto elettrico*: l'impianto elettrico è sezionato con numerose prese per stanza che permettono un utilizzo flessibile dei locali;



- *impianti speciali*: esiste una rete di trasmissione dati che collega le varie postazioni; vi è inoltre la rete per l'installazione di un impianto antintrusione con videocamera;
- *impianto telefonico*: tutte le stanze sono dotate di presa telefonica; l'impianto è strutturato per l'inserimento di un centralino per la comunicazione diretta tra le varie prese;
- *impianto di condizionamento*: l'immobile è dotato di impianto di climatizzazione di tipologia multi-split con una unità esterna e split per ogni ambiente;
- *impianto acqua calda sanitaria*: l'acqua calda è garantita tramite l'installazione di un boiler elettrico posto nell'antibagno;
- *impianto di messa a terra*: l'immobile è collegato all'impianto di messa a terra presente nel condominio;
- *impianto antincendio*: è presente un impianto di rilevazioni dei fumi collegato alla centrale d'allarme.

Prima della disattivazione delle utenze, le dotazioni impiantistiche erano funzionanti ed in generale di buon livello. Agli atti non sono state ritrovate le certificazioni di conformità degli impianti. Non c'è garanzia per tutti gli impianti da ritenersi conformi all'epoca della loro realizzazione.

1.7. Regolarità urbanistica e catastale

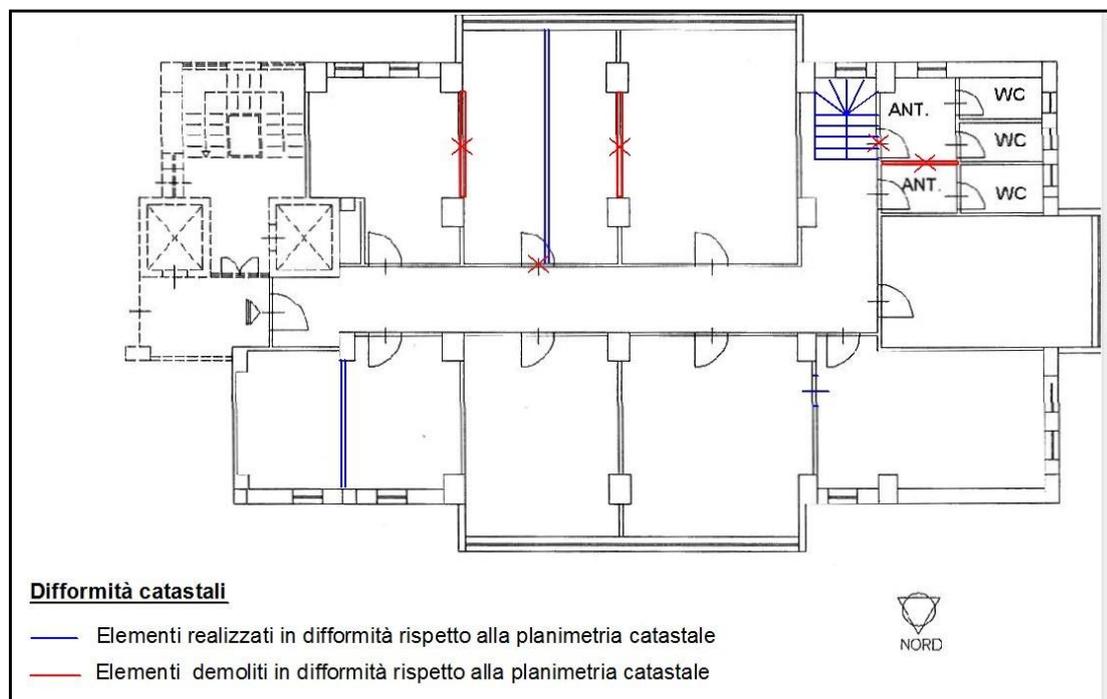
Dal punto di vista urbanistico, l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare risulta edificato con regolare licenza edilizia rilasciata dal comune di Catania in data anteriore al 01/09/1967 ed è munito di abitabilità rilasciata in data 08/06/1967.

Sia nel caso di vendita per singola unità immobiliare, che accorpata all'unità immobiliare del piano secondo, le irregolarità presenti sono sanabili sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista strutturale.

Nel caso di vendita a soggetti diversi delle predette unità il primo aggiudicatario o, in caso di aggiudicazione coeva, entrambi gli aggiudicatari dovranno provvedere a proprie spese e a perfetta regola d'arte, sotto il controllo del curatore fallimentare, alla dismissione della scala di collegamento, alla chiusura del foro del solaio ed al sezionamento degli impianti, ottenendo le preliminari autorizzazioni di legge (Comune e Genio Civile).



Da un punto di vista catastale vi sono lievi difformità tra la planimetria agli atti e lo stato dei luoghi di cui si è tenuto conto nel valore stima. Le principali differenze sono state riportate nella planimetria (catastale) sotto riportata.



Difformità rispetto la planimetria catastale

1.8. Documentazione allegata

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare, sono state esaminate le documentazioni sotto elencate:

- *ai fini della titolarità:*
atto notarile stipulato dal dott. Cannizzo M., in Catania 07/02/2012;
- *ai fini catastali:*
planimetria e visura catastale;
- *ai fini urbanistici:*
abitabilità rilasciata dal Comune di Catania in data 08/06/1967.

1.9. Consistenza immobiliare

La consistenza immobiliare è stata determinata ricavando le superfici dalle planimetrie catastali e dai rilievi effettuati sui luoghi.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%; le superfici dei balconi e delle terrazze sono



state computate al 25% della superficie. I calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

Fa parte dell'unità immobiliare, la quota parte millesimale dei beni condominiali, comprendenti tra l'altro l'alloggio di piano terra riservato al portiere, la strada privata dove sono presenti numerosi posti auto non assegnati, ma a disposizione dei condomini, ed il passaggio per la piattaforma a mare. Allo stato la concessione per la piattaforma a mare risulta scaduta.

2. Unità immobiliare sita in Catania, Viale Artale Alagona n. 39, Piano Secondo

2.1. Ubicazione

L'edificio in cui insiste l'unità immobiliare è stato edificato alla fine degli anni 60, con struttura intelaiata in cemento armato e tamponature in laterizi forati. L'ingresso dell'edificio è un ampio locale rivestito in marmo in buono stato di conservazione. Il fabbricato si sviluppa su dieci elevazioni servite da due ascensori di cui uno alimentato anche da gruppo elettrogeno. Il piano terra ed il piano primo sono destinati a botteghe e uffici, mentre le restanti unità sono principalmente residenziali.

Il palazzo in esame ricade in una zona di pregio della città; l'ingresso avviene dal lungo mare di Catania caratterizzato dalla vista del golfo di Ognina. Nelle vicinanze sono presenti scuole, supermercati, alberghi e banche.

2.2. Proprietà e provenienza

Con atto stipulato davanti il notaio G. Vigneri, in Catania il 26/07/2002, la società "--- OMISSIS ---" di --- Omissis ---, proprietaria dell'immobile in argomento, trasferiva l'unità immobiliare alla --- Omissis ---.

2.3. Confini

L'immobile in oggetto confina a nord con area su parcheggio privato e terreno di altra ditta, a sud con area su zona condominiale, a est con ascensore e pianerottolo condominiale ed a ovest con area su terreno di altra ditta.

2.4. Estremi Catastali e visure ipocatastali

L'immobile è censito al foglio n.9 del Comune di Catania, particella 270, subalterno 61 (ex 9), piano secondo, categoria A/10, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita catastale € 4.690,72.



Non avendo effettuato ispezioni ipotecarie alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, si riporta tra gli allegati lo stralcio della Relazione di Visura Ipotecaria redatta dal Notaio Giuseppe Boscarino.

2.5. Descrizione del bene

La disposizione dei vani è tipica dell'ufficio con un corridoio centrale lungo l'asse est-ovest, che disimpegna i locali destinati ad ufficio.

Nell'estremità a sud-ovest è stata realizzata una scala in acciaio e legno ancorata alle strutture portanti che mette in comunicazione il piano primo con il piano secondo, di proprietà della stessa --- Omissis ---.

L'unità immobiliare si presenta con un buono stato delle finiture. La pavimentazione è in marmo, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate ed in alcuni ambienti rivestite con carta da parati, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera.

Alcuni vani sono controsoffittati. Alcune porte interne sono modello scrigno e la porta d'ingresso è del tipo blindato. Vi sono due servizi igienici, con disimpegno, rivestiti con maiolica alle pareti. Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono buone, salvo tracce di umidità in alcuni vani della zona sud-ovest. La consistenza della superficie lorda dell'immobile è di circa 250 mq.

2.6. Dotazione impianti tecnologici

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- *impianto idrico*: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- *impianto elettrico*: l'impianto elettrico è sezionato con numerose prese per stanza che permettono un utilizzo flessibile dei locali;
- *impianti speciali*: esiste una rete di trasmissione dati che collega le varie postazioni con la stanza "server"; vi è inoltre la rete per l'installazione di un impianto antintrusione con videocamera;
- *impianto telefonico*: tutte le stanze sono dotate di almeno una presa telefonica; l'impianto è strutturato per l'inserimento di un centralino per la comunicazione diretta tra le varie prese;
- *impianto di condizionamento*: l'immobile è dotato di impianto di climatizzazione di tipologia multi-split caratterizzato con una unità esterna e split per ogni ambiente;



- *impianto acqua calda sanitaria*: l'acqua calda è garantita tramite l'installazione di un boiler elettrico posto nell'antibagno;
- *impianto di messa a terra*: è presente l'impianto di messa a terra condominiale;
- *impianto antincendio*: è presente un impianto di rilevazioni dei fumi collegato alla centrale d'allarme.

Prima della disattivazione delle utenze, le dotazioni impiantistiche erano funzionanti ed in generale di buon livello. Sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti.

2.7. Regolarità urbanistica e catastale

Dal punto di vista urbanistico, l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare risulta costruito con regolare licenza edilizia rilasciata dal comune di Catania in data anteriore al 01/09/1967 ed è munito di abitabilità rilasciata in data 08/06/1967. Successivamente, per l'unità immobiliare in esame è stato ottenuto provvedimento autorizzativo emesso dall'ufficio "Gestione del territorio" del comune di Catania numero 883 del 05/11/2002 per il cambio d'uso da abitazione a ufficio (A10). In data 29/07/2003 il comune ha rilasciato un nuovo certificato di agibilità.

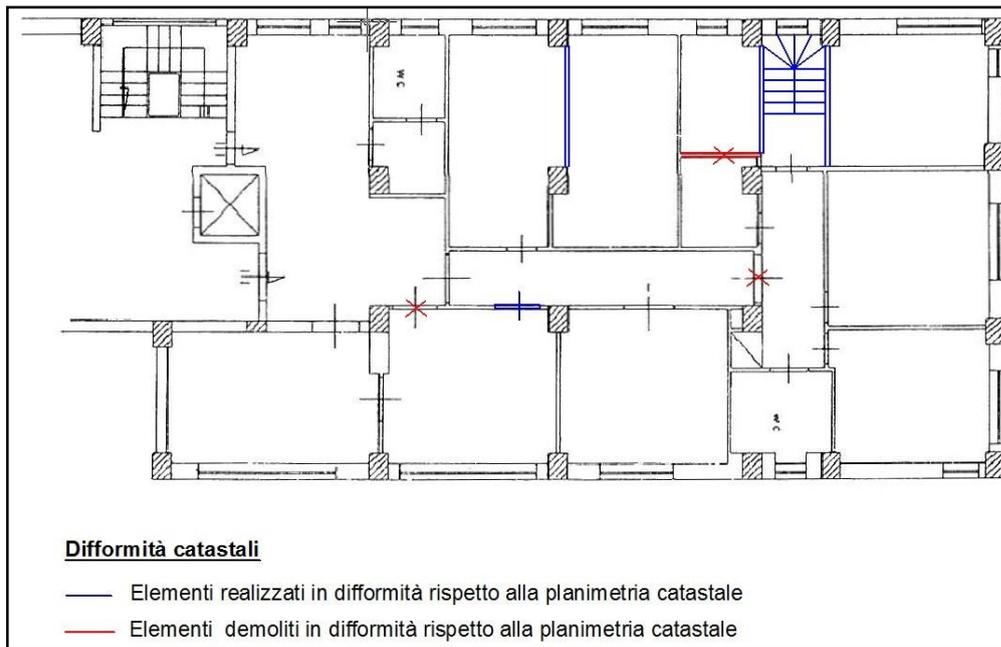
Rispetto al progetto autorizzato la distribuzione interna dei locali risulta modificata ed è stata realizzata una scala per il collegamento con il piano inferiore con conseguente foratura del solaio.

Sia nel caso di vendita per singola unità immobiliare, che accorpata, le irregolarità presenti sono sanabili sia urbanisticamente che strutturalmente.

Nel caso di vendita a soggetti diversi delle predette unità il primo aggiudicatario o, in caso di aggiudicazione coeva, entrambi gli aggiudicatari dovranno provvedere a proprie spese e a perfetta regola d'arte, sotto il controllo del curatore fallimentare, a sanare le predette irregolarità, provvedendo alla dismissione della scala di collegamento, al ripristino del foro del solaio ed al sezionamento degli impianti, ottenendo preliminarmente tutte le autorizzazioni di legge (Comune e Genio Civile).

Da un punto di vista catastale vi sono lievi difformità tra la planimetria agli atti e lo stato dei luoghi di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima. Le principali differenze sono riportate nella planimetria sotto riportata.





Difformità rispetto la planimetria catastale

2.8. Documentazione allegata

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente il compendio immobiliare, è stata esaminata documentazione sotto elencata:

- *Ai fini della titolarità:*
Atto stipulato davanti il notaio Vigneri, in Catania 26/07/2002, n. rep. 337
- *Ai fini catastali:*
Planimetria e visura catastale;
- *Ai fini della conformità delle dotazioni impiantistiche:*
Certificazione di conformità dell'impianto elettrico, certificazione di conformità dell'impianto idrico, termico idraulico;
- *Ai fini urbanistici:*
Autorizzazione per cambio d'uso n.883/02
- *Agibilità:*
Certificato di agibilità rilasciato dal comune di Catania.

2.9. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala, reperite presso gli uffici della --- OMISSIS ---, e dai rilievi effettuati. Le consistenze sono state determinate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in



comunione sono stati computati al 50%; le superfici dei balconi e delle terrazze sono state computate al 25% della superficie. I calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

Fa parte dell'unità immobiliare, la quota parte millesimale dei beni condominiali, comprendenti tra l'altro l'alloggio di piano terra riservato al portiere, la strada privata dove sono presenti numerosi posti auto non assegnati, ma a disposizione dei condomini, ed il passaggio per la piattaforma a mare. La concessione per la piattaforma a mare risulta allo stato scaduta.



Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.

2. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Viale Artale Alagona n. 39, piano primo e piano secondo, da effettuarsi in blocco oppure frazionati, nello stato di fatto e di diritto attuale.

Nella prima stima viene individuato il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari singolarmente; in questa ipotesi, occorrerà procedere alla chiusura del foro nel solaio ed alla dismissione della scala. Nella seconda stima viene individuato il più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto dalla fusione delle due unità, tenendo presente che in questa ipotesi l'unione tra le unità immobiliari è stata realizzata in assenza delle necessarie autorizzazioni degli enti competenti (Comune e Genio Civile).

3. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili. Nel merito si è proceduto ad applicare i due metodi classici: uno diretto (sintetico-comparativo) ed uno indiretto (capitalizzazione del reddito).

Il metodo diretto consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi recenti non è agevole/affidabile nell'attuale fase del mercato immobiliare, sono stati utilizzati dati storici, desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili simili.

Il metodo indiretto permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento atteso dagli investitori.

Per l'applicazione di tali metodi s'è fatto riferimento anche ai valori indicati dall'osservatorio immobiliare.

I canoni di locazione sono stati oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficiente di attendibilità) per tenere conto delle su indicate difformità e delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo tale da ottenere dati più affidabili.



Il rapporto tra reddito e valore viene espresso mediante una formula del tipo:

$$\text{Valore} = \frac{\text{Reddito}}{C}$$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori.

4. Determinazione del valore di mercato

4.1. Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto

Allo scopo di individuare l'intervallo di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle presenti nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati i dati relativi alla zona ove è ubicato l'immobile in esame, desunti dall'Osservatorio Immobiliare.

Si precisa che è stata considerata come unità di confronto quella posta al piano secondo caratterizzata da un buon livello di finiture.

In considerazione della buona qualità, del prestigio e delle buone caratteristiche dell'immobile, applicando gli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto anche dei costi necessari per sanare le suindicate irregolarità, si assume un valore pari ad €/mq 2.200,00.

Sono stati poi esaminati i valori unitari ricavati da perizie ed atti di compravendita reperiti per immobili simili.

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nella seguente tabella, dove i valori delle compravendite sono stati resi coerenti al bene in esame mediante un coefficiente correttivo che tenesse conto del periodo della transazione.

	Viale Artale Alagona compravendita	Viale Artale Alagona perizia giurata
Valore immobile	€ 1 000 000,00	€ 485 000,00
Superficie offerta (mq)	290	165
Periodo di riferimento	2004	2011
Valore unitario	€ 3 448,28	€ 2 939,39
Coefficiente correttivo	€ 0,70	€ 0,80
Valore omogeneizzato	€ 2.413,80	€ 2.351.51

Il valore unitario, che si ricava dalla media aritmetica dei dati che precedono, è pari a 2382,66 €/mq.

Per rendere maggiormente attendibili i valori ricavati dalle due fonti appena descritte (OMI, perizia e compravendita) si è provveduto, prima di effettuare la media dei valori ottenuti, ad applicare un coefficiente di ponderazione che tenesse conto della numerosità del campione.



Per quanto concerne l'immobile in oggetto, si ritiene verosimile dare peso alle due fonti di informazione come da tabella seguente:

Atti/perizie (€/mq)	Peso %	OMI (€/mq)	Peso %	Valore Medio ponderato (€/mq)
€ 2382,66	30%	€ 2200,00	70%	€ 2.254,80

Quindi il valore medio ponderato per l'unità immobiliare posta al secondo piano è pari a **2.254,80€/mq**.

La determinazione del valore unitario dell'unità posta al piano primo può essere ricavata applicando una riduzione del 5 % al valore precedentemente determinato in considerazione del livello delle finiture inferiore e della diversa posizione rispetto all'unità di riferimento.

Quindi il valore medio ponderato per l'unità immobiliare posta al primo piano è pari a $2254,80 \text{ €/mq} \times 0,95 = 2142,06 \text{ €/mq}$.

Dall'applicazione dei valori unitari determinati come sopra, moltiplicati per le superfici, discendono i seguenti valori totali per unità immobiliare:

UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Id. Catastale	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE TOTALE (€)
Viale A. Alagona	39	1	62	290	€ 2.142,06	€ 621.197,40
Viale A. Alagona	39	2	61	250	€ 2.254,80	€ 563.700,00

4.2. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto

Per quanto concerne le locazioni di consistenze immobiliari da utilizzare per il metodo indiretto, si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio Immobiliare.

Considerando i dati dell'Osservatorio riportati nel precedente paragrafo risulta che il valore locativo in euro/mq x mese per residenze ubicate nel Comune di Catania in stato conservativo normale nella zona in esame oscilla tra un valore min. di 4,8 €/mq x mese ed un valore max di 7,2 €/mq x mese. In considerazione delle buone caratteristiche, tenendo conto dei coefficienti correttivi già applicati con il precedente metodo, si assume un valore unitario pari a **$V_m = 8,10 \text{ €/mq x mese}$** .

Il valore al metro quadro rapportato all'unità oggetto di stima posta al piano secondo è pertanto pari a **€ 8,10 €/mq x mese**.



Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione (R), con riferimento ai listini immobiliari ed all'indagine di mercato condotta in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, si ritiene attendibile il valore **R= 4,00%**;

Pertanto, si ritiene congruo attribuire come valore locativo unitario (V_L):

$V_L = 8,10 \text{ €/mq x mese}$ pari a **97,20 €/mq x anno;**

La determinazione del valore unitario dell'unità posta al piano primo può essere ricavata applicando una riduzione del 5 % al valore precedentemente determinato in considerazione del livello delle finiture inferiore e la diversa posizione rispetto all'unità di riferimento.

Il valore locativo unitario (V_L) per l'unità immobiliare posta al primo piano è pari a **$V_L = 97,20 \text{ €/mq x anno} \times 0,95 = 92,34 \text{ €/mq x anno}$** .

Dai suindicati valori locativi vanno detratte le spese di gestione (manutenzione, servizi, assicurazioni, ammortamenti, amministrazione, imposte) valutabili in una percentuale pari al 20%.

Quindi il valore di locazione medio capitalizzato al predetto saggio, al netto delle spese, permette di calcolare il valore delle singole unità immobiliari, come riportato nella tabella che segue:

UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Sub.	sup. (mq)	VALORE LOCATIVO UNITARIO (€/mq x anno)	VALORE LOCATIVO ANNUO AL NETTO DELLE SPESE (20%)	SAGGIO DI CAPITAL.	VALORE TOTALE (€)
Viale A. Alagona	39	1	62	290	€ 92,34	€ 21.423	4,00%	€ 535.575,00
Viale A. Alagona	39	2	61	250	€ 97,20	€ 19.440	4,00%	€ 486.000,00

4.3. Riconciliazione dei valori

I valori ottenuti con i due metodi adottati sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione dei valori assumendone la media aritmetica. Si ottiene perciò il valore finale del compendio in euro riportato nella successiva tabella.

Sub. 62 Piano Primo (€ 621.197,40 + € 535.575,00) / 2 = € 578.386,20

Sub. 61 Piano Secondo (€ 563.700,00 + € 486.000,00) / 2 = € 524.850,00



5. Conclusioni

Nel caso di vendita a soggetti diversi delle predette unità il primo aggiudicatario o, in caso di aggiudicazione coeva, entrambi gli aggiudicatari dovranno provvedere a proprie spese e a perfetta regola d'arte, sotto il controllo del curatore fallimentare, a sanare le predette irregolarità, provvedendo alla dismissione della scala di collegamento ed al ripristino del foro del solaio, ottenendo preliminarmente tutte le autorizzazioni di legge (Comune e Genio Civile). Per entrambi gli immobili, sarà necessario che gli aggiudicatari provvedano a sanare le difformità tra la planimetria agli atti e lo stato dei luoghi.

I costi e gli oneri relativi ai suddetti adempimenti sono stati considerati e sottratti dai valori di stima.

UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Id. Catastale	VALORE TOTALE in c.t. (€)
Viale A. Alagona	39	1	62	€ 570.000,00
Viale A. Alagona	39	2	61	€ 520.000,00

Per quanto concerne la determinazione del valore delle due unità immobiliari accorpate, ai fini di un'alienazione in blocco, il sottoscritto è del parere che il valore complessivo possa essere ridotto di una ulteriore percentuale del 5%.

Si stima che l'ulteriore costo per la regolarizzazione urbanistica del collegamento tra le due unità venga compensato dalle minori spese per la dismissione della scala e la chiusura del solaio.

Pertanto, in quest'ultima ipotesi, il valore delle due unità risulta:

$(€ 570.000,00 + € 520.000,00) \times 0,95 = € 1.035.000,00$ in c. t.

Il valore complessivo delle unità immobiliari nell'ipotesi di alienazione in blocco è in cifra tonda pari ad € 1.035.000,00 (euro unmilionetrentacinquemila/00)

UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Id. Catastale	VALORE TOTALE in c.t. (€)
Viale A. Alagona	39	Primo e secondo	61 - 62	€ 1.035.000,00



Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Catania li 31 gennaio '23

Il tecnico



Documento firmato da:
LA ROSA GIOVANNI
19.02.2023 07:41:53 UTC

Documentazione allegata

Unità immobiliare piano primo Viale A. Alagona sub. 62

- atto notarile stipulato dal dott. Cannizzo M., in Catania 07/02/2012;
- planimetria e visura catastale;
- valori OMI;
- abitabilità rilasciata dal Comune di Catania in data 08/06/1967;

Unità immobiliare piano secondo Viale A. Alagona sub. 61

- atto stipulato davanti il notaio G. Vigneri., in Catania 26/07/2002;
- planimetria e visura catastale;
- certificazione di conformità dell'impianto elettrico, certificazione di conformità dell'impianto idrico, termico idraulico;
- autorizzazione per cambio d'uso n.883/02;
- certificato di agibilità rilasciato dal comune di Catania;
- foto.

