

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

Premessa

Con lettera in data 18.02.2017, notificata via PEC allo scrivente in data 22.3.2017, la Dott.ssa [REDACTED] nella sua qualità di Commissario Liquidatore della Cooperativa Edilizia [REDACTED] conferiva al sottoscritto Arch. Fabio Seminerio, iscritto all'albo professionale della provincia di Palermo al [REDACTED] l'incarico di redigere una perizia tecnica per la determinazione del valore di alcuni immobili all'interno di un edificio realizzato dalla cooperativa di cui sopra e sito a Catania in viale San Teodoro n.11.

Per adempiere a detto incarico, previo avviso agli occupanti gli immobili in questione, si è eseguito un sopralluogo volto alla conoscenza della consistenza di quanto costruito ed all'acquisizione del materiale documentario disponibile.

Oggetto della perizia

Gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte di un edificio ubicato a Catania, località Librino realizzato dalla [REDACTED] giusta C.E. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Catania in data 30.3.1983, come si evince dagli atti in possesso dello scrivente.

[REDACTED]

[REDACTED] fabio seminerio [REDACTED]

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

L'immobile in oggetto è costituito da n.6 alloggi per civile abitazione, n.6 autorimesse oltre a locali tecnici.

Il predetto edificio confina a nord ed ovest con spazio comune ad altri edifici, a sud con altra cooperativa, ad est con strada interna; esso risulta iscritto al N.C.E.U del comune di Catania al foglio 34 p.lla 558.

I luoghi

Con riferimento all'edificio oggetto di perizia e dall'esame dei singoli immobili che lo compongono, si espone quanto segue.

Il complesso di edifici in esame , cui appartengono le unità in oggetto, è costituito da n.2 lotti , edificati in Catania, PEEP di Librino, nucleo L, sub. Lotto 5/e, con ditta assegnataria la Cooperativa [REDACTED]

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica articolato su tre elevazioni fuori terra sul fronte lato monte e cinque elevazioni sul fronte a valle da cui si ha accesso alla scala comune.

Questa distribuisce le differenti unità immobiliari, con gli alloggi posti nei tre livelli al di sopra del piano di accesso e

[REDACTED]

fabio seminerio
architetto

[REDACTED]

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

gli altri due livelli che ospitano garages e locali tecnici, posti al di sotto di questi e prospettanti sul fronte posteriore.

Gli alloggi sono in ragione di n.2 per ogni piano; ciascuno di essi ha una superficie commerciale di 112,24 mq, si sviluppa su un unico livello ed è costituito da numero di vani catastali compreso tra 5,5 e 6,5 oltre ad un balcone ed un portico.

Le autorimesse hanno superfici commerciali, secondo quanto rilevato, comprese tra mq. 19 e 21 come meglio esplicitato nella tabella di seguito riportata.

Quanto sopra descritto risulta conforme a quanto riportato nella Relazione di Accertamento Edilizio del 06.3.1992 redatta dal XV Settore – Gestione del Territorio del Comune di Catania. (All.1)

Da un esame degli esterni degli alloggi non risulta alcuna variazione rispetto ai grafici allegati alla Concessione Edificatoria citata, con la sola esclusione di alcune terrazze che alla data odierna risultano chiuse da verande.

La distribuzione interna dei singoli alloggi è riportata nelle planimetrie catastali allegate alla presente e differisce

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

unicamente in alcuni dettagli rispetto a quanto riportato nei grafici allegati al titolo abilitativo.

Dal sopralluogo eseguito, infine, si può confermare come gli immobili siano stati oggetto di recenti opere di finitura che sono state eseguite dagli occupanti degli stessi immobili.

Allo stato attuale dei luoghi non si riscontrano elementi che possano contraddire la documentazione sopra citata ed allegata alla presente, che pertanto si ritiene valida ai fini della presente perizia, soprattutto al fine di conseguire attestazione di agibilità degli stessi.

L'edificio nel suo complesso, con l'eccezione di alcune opere di riparazione delle strutture in calcestruzzo eseguite negli intradossi dei balconi e che necessiterebbero di un completamento con la posa in opera delle finiture, appare in discreto stato di conservazione.

Gli episodi di infiltrazione d'acqua descritti nella relazione dell'Ing. Di [REDACTED] sembrano essere risolti e non più verificatesi (vedi documentazione fotografica allegata)

[REDACTED]

fabio seminerio
architetto

[REDACTED]

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

Gli immobili sopra descritti, realizzati da oltre un ventennio, sono posti, come detto, all'interno del P.d. Zona Librino, vale a dire di una zona periferica e scarsamente urbanizzata.

La tipologia costruttiva adottata è di tipo tradizionale per le tipologie adottate e di modesta fattura, con strutture in c.a., tamponamenti perimetrali a cassa vuota, tramezzi in laterizi, intonaci di tipo civile, infissi esterni in lamierino e finiture interne eseguite con tonachino su pareti e soffitti, porte interne in legno, pavimenti in ceramica al pari dei rivestimenti dei servizi, impianti elettrico ed idrico sottotraccia.

Criterio di stima degli immobili

Con riferimento allo specifico incarico conferito allo scrivente si procederà alla quantificazione del valore che gli immobili in questione possono avere con riferimento alla attualità.

In via preliminare, però, si ritiene di illustrare alcune premesse teoriche circa i criteri di valutazione che possono essere utilizzati per la stima del valore degli immobili.

Il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, variando, in ragione dei parametri economici interessati che si evolvono nel corso del tempo. La determinazione del valore economico di un immobile, pertanto, risulta valida in un

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

determinato intervallo di tempo e muta con il variare dei parametri temporali.

Il risultato di una stima può, quindi, diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può, anche, mutare nello stesso momento in relazione all'aspetto economico che il bene stesso investe.

I tipi di valore, cioè gli aspetti economici che un immobile può assumere, sono sei, e precisamente:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore di capitalizzazione;
- il più probabile valore complementare.

Ciascuno dei "valori" sopra riportati consente di risolvere nella maniera più opportuna le varie tipologie di stima per la valutazione di un immobile in ragione della finalità di questa, determinando il valore dell'immobile logicamente più coerente rispetto all'istanza di valutazione richiesta.

Nel nostro caso la richiesta riguarda la valutazione del valore commerciale degli immobili allo stato attuale e, quindi, non v'è dubbio che l'aspetto economico più coerente sia rappresentato dal

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

più probabile valore di mercato degli immobili nella loro attuale consistenza.

Per determinare quanto sopra, si è proceduto con metodo **sintetico-comparativo**, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

Le indagini di cui sopra sono state condotte per confronto con **altri immobili** tenendo presenti i **tre parametri fondamentali** di seguito illustrati:

- **identificazione di "beni simili"**, aventi cioè le medesime caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione sotto l'aspetto costruttivo, tipologico, manutentivo, di ubicazione, di piano, di esposizione, ecc.;
- **conoscenza del loro valore unitario di mercato ad oggi;**
- **esistenza di un elemento di confronto tra i gli immobili** oggetto delle indagini e quelli in esame, nel nostro caso **il metro quadrato** scelto come **parametro tecnico oggettivo.**

Inoltre, il recente accatastamento degli immobili in oggetto fornisce ulteriori dati economici per la valutazione degli stessi, stante l'attribuzione della rendita catastale per ciascuno di questi.

La **determinazione del valore degli immobili** con l'**utilizzo della**

[REDACTED] **fabio seminerio**
architetto

[REDACTED]

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

rendita catastale quale parametro economico, consente un ulteriore metodo di stima a sostegno di una corretta determinazione del più probabile valore di mercato.

Stima degli immobili

Dalla documentazione in possesso dello scrivente non risulta alcuna certificazione di agibilità degli immobili in oggetto, sebbene, dalle risultanze dei sopralluoghi e dall'esame della documentazione acquisita nulla osta al suo conseguimento, anche con le modalità previste dall'art.24 del D.P.R. 380/2001 e successive mm. o ii., così come recepito in Sicilia dalla Legge Regionale 16/2016.

L'indagine di mercato su immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto dell'apresente perizia di stima ed ubicati nella medesima zona urbana hanno confermato come il trend in diminuzione del valore degli immobili con caratteristiche di edilizia non di lusso e di superfici commerciali contenute sia stato costante negli ultimi anni e come esso alla data odierna abbia comportato un decremento del valore immobiliare stimabile intorno al 20% dei valori antecedenti alla crisi economica e pertanto riferibile agli anni antecedenti al 2008/2009.

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

La mancanza di certificazione di abitabilità ha, inoltre, una sua influenza sulla determinazione del valore unitario da utilizzare per la stima degli immobili comportando un decremento della valutazione commerciale degli stessi.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, a seguito di indagini di mercato, si è pervenuto alla determinazione dei valori unitari, riferiti, ovviamente, all'attualità, che si riportano di seguito:

	Valore stima
appartamenti	479,60 €/mq.
autorimesse	348,80 €/mq.

Detti valori, determinano i valori immobiliari che di seguito si riportano:



fabio seminerio
architetto



COMUNE DI CATANIA

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

TABELLA A

	P.LLA 558	PIANO	SUB.	SUPERFICIE COMM. RESIDENZIALE (mq)	SUPERFICIE COMM. PORTICATI E BALCONI (mq) (30%)	SUPERFICIE COMM. COMPLESSIVA (mq)	VALORE DI STIMA €/mq	VALORE IMMOBILE
LOTTO 1	APPARTAMENTO	T-DX	8	107,54	4,70	112,24	€ 479,60	€ 53 827,91
LOTTO 2	APPARTAMENTO	T-SX	9	107,54	4,70	112,24	€ 479,60	€ 53 827,91
LOTTO 3	APPARTAMENTO	1-DX	10	107,54	4,70	112,24	€ 479,60	€ 53 827,91
LOTTO 4	APPARTAMENTO	1-SX	11	107,54	4,70	112,24	€ 479,60	€ 53 827,91
LOTTO 5	APPARTAMENTO	2-DX	12	107,54	4,70	112,24	€ 479,60	€ 53 827,91
LOTTO 6	APPARTAMENTO	2-SX	13	107,54	4,70	112,24	€ 479,60	€ 53 827,91
SOMMANO								€ 322 967,44

	P.LLA 558	PIANO	SUB.	SUPERFICIE COMM. (mq)	VALORE DI STIMA €/mq	VALORE IMMOBILE
LOTTO 7	AUTORIMESSA	S1	2	21,00	€ 348,80	€ 7 324,80
LOTTO 8	AUTORIMESSA	S1	3	19,00	€ 348,80	€ 6 627,20
LOTTO 9	AUTORIMESSA	S1	4	20,00	€ 348,80	€ 6 976,00
LOTTO 10	AUTORIMESSA	S1	5	21,00	€ 348,80	€ 7 324,80
LOTTO 11	AUTORIMESSA	S1	6	19,00	€ 348,80	€ 6 627,20
LOTTO 12	AUTORIMESSA	S1	7	20,00	€ 348,80	€ 6 976,00
SOMMANO						€ 41 856,00

Si ritiene di procedere anche alla determinazione dei valori commerciali degli immobili interessati, con la rivalutazione della rendita catastale media degli stessi, desunta dagli accertamenti forniti allo scrivente che si allegano alla presente.

Utilizzando detti valori, gli immobili, suddivisi per tipologia, assumono i valori pari a:

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
 REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
 LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

TABELLA C

	P.LLA 558	PIANO	SUB.	VALORE DI STIMA (DESUNTO DA INDAGINE DI MERCATO)	VALORE DI STIMA (DESUNTO DALLA RENDITA CATASTALE)	VALORE IMMOBILE MEDIATO
LOTTO 1	APPARTAMENTO	T-DX	8	€ 53 827,91	€ 65 686,00	€ 59 756,96
LOTTO 2	APPARTAMENTO	T-SX	9	€ 53 827,91	€ 65 686,00	€ 59 756,96
LOTTO 3	APPARTAMENTO	1-DX	10	€ 53 827,91	€ 65 686,00	€ 59 756,96
LOTTO 4	APPARTAMENTO	1-SX	11	€ 53 827,91	€ 65 686,00	€ 59 756,96
LOTTO 5	APPARTAMENTO	2-DX	12	€ 53 827,91	€ 65 686,00	€ 59 756,96
LOTTO 6	APPARTAMENTO	2-SX	13	€ 53 827,91	€ 65 686,00	€ 59 756,96
SOMMANO				€ 322 967,46	€ 394 116,00	€ 358 541,73

	P.LLA 558	PIANO	SUB.	VALORE DI STIMA (DESUNTO DA INDAGINE DI MERCATO)	VALORE DI STIMA (DESUNTO DALLA RENDITA CATASTALE)	VALORE IMMOBILE MEDIATO
LOTTO 7	AUTORIMESSA	S1	2	€ 7 324,80	€ 3 709,44	€ 5 517,12
LOTTO 8	AUTORIMESSA	S1	3	€ 6 627,20	€ 3 709,44	€ 5 168,32
LOTTO 9	AUTORIMESSA	S1	4	€ 6 976,00	€ 3 709,44	€ 5 342,72
LOTTO 10	AUTORIMESSA	S1	5	€ 7 324,80	€ 3 709,44	€ 5 517,12
LOTTO 11	AUTORIMESSA	S1	6	€ 6 627,20	€ 3 709,44	€ 5 168,32
LOTTO 12	AUTORIMESSA	S1	7	€ 6 976,00	€ 3 709,44	€ 5 342,72
SOMMANO				€ 41 856,00	€ 22 256,64	€ 32 056,32

In considerazione della mancanza della certificazione di agibilità/abitabilità degli immobili, ed in considerazione dell'occupazione degli immobili stessi da parte di soggetti senza titolarità, che potrebbero influenzare negativamente la libera commercializzazione dei beni oggetto di stima, si è ritenuto di dover applicare una percentuale di decremento del valore utilizzato

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
 REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN
 LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

che si stima pari al 30% per gli appartamenti e del 5% per le autorimesse, che comporterà l'applicazione, in ultimo, dei valori immobiliari di seguito riportati:

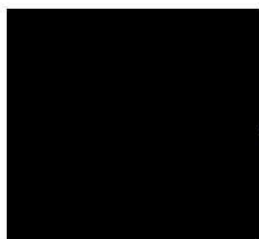
TABELLA D

	P.LLA 558	PIANO	SUB.	VALORE IMMOBILE MEDIATO	DECREMENTO	VALORE IMMOBILE DEFINITIVO
LOTTO 1	APPARTAMENTO	T-DX	8	€ 59 756,96	30%	€ 41 829,87
LOTTO 2	APPARTAMENTO	T-SX	9	€ 59 756,96	30%	€ 41 829,87
LOTTO 3	APPARTAMENTO	1-DX	10	€ 59 756,96	30%	€ 41 829,87
LOTTO 4	APPARTAMENTO	1-SX	11	€ 59 756,96	30%	€ 41 829,87
LOTTO 5	APPARTAMENTO	2-DX	12	€ 59 756,96	30%	€ 41 829,87
LOTTO 6	APPARTAMENTO	2-SX	13	€ 59 756,96	30%	€ 41 829,87
SOMMANO				€ 398 912,64		€ 250 979,23

	P.LLA 558	PIANO	SUB.	VALORE IMMOBILE MEDIATO	DECREMENTO	VALORE IMMOBILE DEFINITIVO
LOTTO 7	AUTORIMESSA	S1	2	€ 5 517,12	5%	€ 5 241,26
LOTTO 8	AUTORIMESSA	S1	3	€ 5 168,32	5%	€ 4 909,90
LOTTO 9	AUTORIMESSA	S1	4	€ 5 342,72	5%	€ 5 075,58
LOTTO 10	AUTORIMESSA	S1	5	€ 5 517,12	5%	€ 5 241,26
LOTTO 11	AUTORIMESSA	S1	6	€ 5 168,32	5%	€ 4 909,90
LOTTO 12	AUTORIMESSA	S1	7	€ 5 342,72	5%	€ 5 075,58
SOMMANO				€ 37 288,32		€ 30 453,50

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico conferito.

Palermo lì, Aprile 2017



fabio seminerio
 architetto



PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE REALIZZATO DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN LOCALITA' LIBRINO, IN VIALE SAN TEODORO 11

documentazione fotografica



1



2

fabio seminerio
architetto

documentazione fotografica

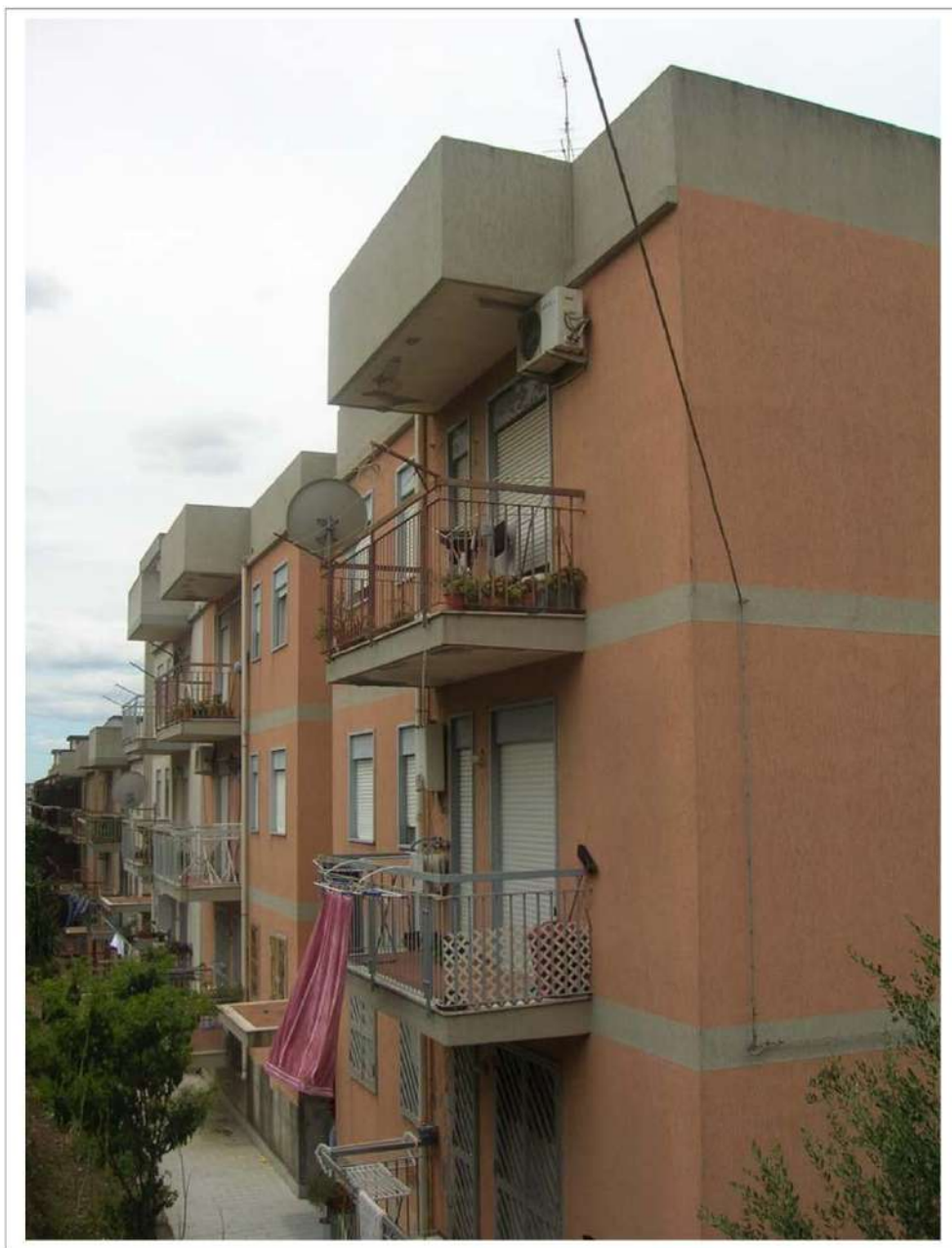


3



4

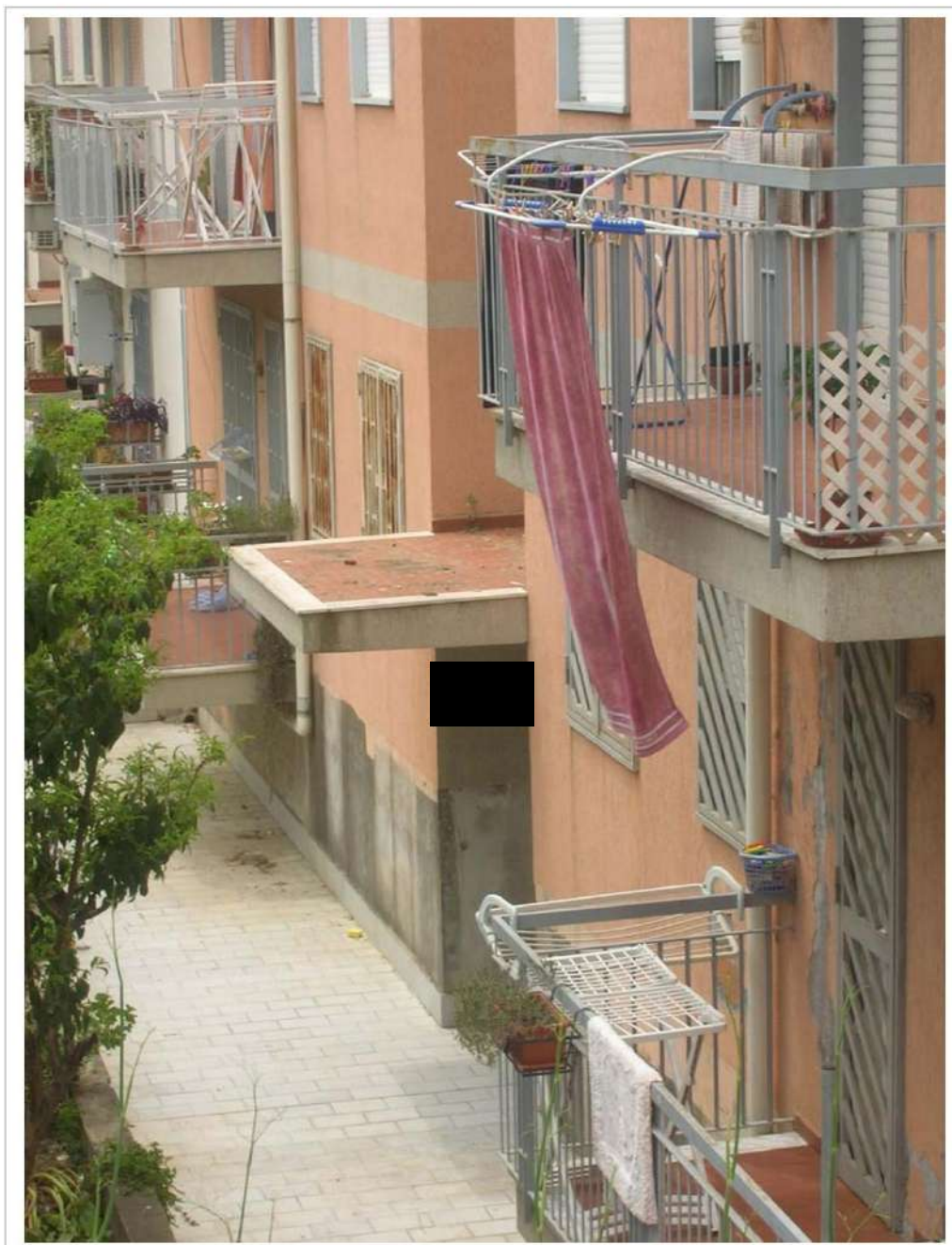
documentazione fotografica



documentazione fotografica

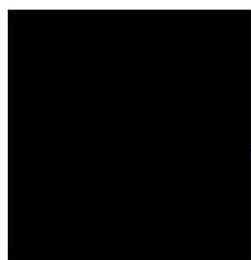


6



PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE REALIZZATO
DALLA COOPERATIVA [REDACTED] E SITO A CATANIA, IN LOCALITA' LIBRINO,
IN VIALE SAN TEODORO 11

documentazione fotografica



fabio seminerio
architetto



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Tribunale Civile di CATANIA

Sezione Espropri. G.E.: Dott. [REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI C.T.U.

[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sezione Espropri. Procedura N° 1052/93 R.G.E.

G.E.: Dott. [REDACTED]

BANCO DI SICILIA c/ COOP. [REDACTED]

Relazione di C.T.U.

- 0) Premesse. Il Mandato.

* Con ordinanza del 16/2/96 il sottoscritto ing. [REDACTED] veniva nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe.

* All'udienza del 24/6/96 lo scrivente C.T.U., accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito.

* In seno alla succitata ordinanza di nomina veniva conferito al sottoscritto C.T.U. il mandato di cui all'allegato n.1.

* A seguito di ripetute convocazioni a mezzo postale, hanno avuto luogo, alle date 14/6/97 e 29/9/97, le operazioni peritali, da relativi allegati verbali (allegato n. 2).

- 1) Oggetto della C.T.U.

Da un esame della documentazione in atti ed in particolare dell'atto di pignoramento immobiliare risulta che gli immobili oggetto di C.T.U. sono ubicati in Librino (Catania), essendo stati realizzati per conto della [REDACTED]

[REDACTED] e sono costituiti da n. 2 lotti, rispettivamente Nord e Sud, così in dettaglio:

* 1) Lotto Nord: n. 4 alloggi per civile abitazione, due di tipologia "A" e due di tipologia "B", con altrettanti n. 4 posti auto. Il predetto lotto confina a nord con altra cooperativa, ad est e sud con altri lotti, ad ovest con terreno libero. In C.T. p.lla 554 (ex 26/b) e 556 (ex 28/b) del Foglio 34.

* 2) Lotto Sud: n. 6 alloggi per civile abitazione, di tipologia "C", con altrettante n. 6 autorimesse. Il predetto lotto confina a nord ed ovest con spazio comune ad altri lotti, a sud con altra cooperativa, ad est con strada interna. In C.T. p.lla 557 (ex 28/c) e 558 (ex 34/b) del Foglio 34.

- 2) I luoghi

Con riferimento alle superiori unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e dall'esame dei singoli immobili, lo scrivente C.T.U. espone quanto segue.

Il compendio immobiliare in esame, cui appartengono le unità in oggetto, è costituito da n. 2 lotti, edificati in Catania, PEEP di Librino, nucleo L, sub. lotto 5/e, in ditta assegnataria la Cooperativa [REDACTED]

Detti lotti, contrassegnati rispettivamente come lotto Nord e lotto Sud, si compongono come già esposto.

In dettaglio, per come verificato in loco dal riscontro e rispondenza tra i luoghi e la documentazione progettuale in atti [REDACTED] si hanno le seguenti consistenze.

* **Lotto Nord.**

- n. 2 appartamenti "tipo A" + n. 2 appartamenti "tipo B", tutti eguali fra loro per consistenza e distribuzione; infatti, ciascuno di essi misura mq. 95 netti oltre ballatoi e si sviluppa su 1. 2 livelli fra loro collegati a mezzo scala interna, ed è costituito da n. 4 vani utili oltre accessori.

- n. 4 posti auto, tutti eguali fra loro per consistenza; infatti, ciascuno di essi misura mq. 17 circa.

Nel corso delle operazioni peritali è stato possibile visitare solo un alloggio del tipo A, che presenta alcune migliorie agli interni in merito alle finiture, verosimilmente effettuate dai possessori; per contro, mediocri appaiono le condizioni manutentive, per effetto di sparse fessurazioni. E' tuttavia possibile, dall'esame dei luoghi, acquisire una esatta cognizione circa le caratteristiche tipologico-costruttive, nel complesso di modesta qualità.

* **Lotto Sud.**

- n. 6 appartamenti "tipo C", tutti eguali fra loro per consistenza e distribuzione, facenti parte di un edificio su tre livelli con scala interna di collegamento; si hanno in sostanza n. 2 alloggi per piano. Ciascuno di essi misura mq. 95 netti oltre ballatoi e si sviluppa su un unico livello, ed è costituito da 4 vani utili oltre accessori.

- n. 6 autorimesse, tutte eguali fra loro per consistenza infatti, ciascuna di esse misura mq. 17 circa.

Nel corso delle operazioni peritali è stato possibile visitare i predetti alloggi, alcuni dei quali (quello al P.3[^] a dx dallo sbarco vano scala, quello al P.2[^] a sx dallo sbarco vano scala) presentano delle migliorie agli interni in merito alle finiture, verosimilmente effettuate dai possessori; per contro, mediocri appaiono le condizioni manutentive, e si sono rilevate forme di umidità al P.3[^] a causa di infiltrazione di acqua dalla soprastante terrazza piana di copertura.


Gli immobili in questione, di vetustà di c.a. quindici anni, sono posti, come detto, all'interno del P.d.Zona Librino, vale a dire di una zona periferica e scarsamente urbanizzata.

La tipologia costruttiva adottata è di tipo tradizionale e di modesta fattura, con strutture in c.a., tamponi perimetrali a cassa vuota, tramezzi in laterizi, intonaci di tipo civile, rivestimento pareti con carta da parati e soffitti con tempera, infissi esterni in lamierino ed interni in legno, pavimenti in ceramica al pari dei rivestimenti dei servizi, impianti elettrico ed idrico sottotraccia.

Si rileva, per quanto attiene alle parti condominiali dello stabile, un mediocre stato manutentivo.

La consistenza di ciascun appartamento è di n. 4 vani utili oltre servizi ed accessori.

- 3) Criterio di stima degli immobili

Con riferimento allo specifico incarico conferito dall'A.G.  scrivente C.T.U. dovrà ora procedere alla quantificazione del valore che gli immobili in questione possono avere **con riferimento alla attualità.**

Preliminarmente, però, appare opportuno svolgere alcune considerazioni tecniche di fondamentale importanza per la piena intelligibilità del calcolo estimativo effettuato.

Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, nè lo è, in senso assoluto, in un determinato istante.

Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può

[REDACTED]

anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

I tipi di valore, cioè gli aspetti economici che il bene può assumere, com'è noto, sono sei, e precisamente:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore di capitalizzazione;
- il più probabile valore complementare.

Ciascuno dei suddetti "valori" consente di risolvere nella maniera più opportuna qualsivoglia quesito estimativo, ed ognuno di essi è strettamente connesso alle finalità per cui la stima stessa è effettuata.

[REDACTED]

In altri termini, se un bene, nel medesimo istante, può avere più valori di stima a seconda del diverso aspetto economico, di fatto, però, in relazione ad un preciso quesito estimativo, il valore del bene non può che essere uno, cioè quello logicamente più coerente col quesito posto.

Nella fattispecie, dal momento che il giudizio estimativo richiesto dall'A.G. scaturisce da una precisa domanda tendente alla determinazione del valore commerciale dei beni in esame, non v'è dubbio che l'aspetto economico più coerente sia rappresentato dal più probabile valore venale (o di mercato).

A tal riguardo il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato, cioè alla attualità;
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quelli in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato, e prescindendo dalle migliorie eseguite in alcune unità (cioè considerando tutti gli immobili in condizioni ordinarie), è pervenuto alla determinazione dei seguenti valori unitari, riferiti, ovviamente, alla attualità:

appartamenti:	$v = \text{£/mq}$	1.000.000.
autorimesse :	$v = \text{£/mq}$	500.000.
p. auto :	$v = \text{£/mq}$	400.000.

- 4) Stima degli immobili

Per quanto riferito in seno al precedente paragrafo, lo scrivente C.T.U., nel rispetto dei principi fondamentali posti alla base dell'estimo civile, è così pervenuto alla determinazione, con riferimento alla attualità, del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione:

* appartamento (cadauno)

$$V = \text{£/mq } 1.000.000 * \text{mq. } 95 = \underline{\text{£. } 95.000.000,}$$

(lire novantacinquemilioni).

* autorimessa (cadauna)

$$V = \text{£/mq } 500.000 * \text{mq } 17 = \underline{\text{£. } 8.500.000.}$$

(lire ottomilioni500mila).

* posto auto (cadauno)

$$V = \text{£/mq } 400.000 * \text{mq } 17 = \underline{\text{£. } 6.800.000.}$$

(lire seimilioni800mila).

RIEPILOGO

* Appartamenti

$$n. 10 * \text{£. } 95.000.000/\text{cad.} = \text{£. } 950.000.000$$

* Autorimesse

$$n. 6 * \text{£. } 8.500.000/\text{cad.} = \text{£. } 51.000.000$$

* Posti auto


$$n. 4 * \text{£. } 6.800.000/\text{cad.} = \text{£. } 27.200.000$$

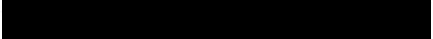
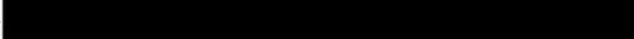
IN TOTALE: V = £. 1.028.200.000.

(lire un miliardo 28 milioni 200 mila).

- 5) Altri quesiti.

* 5/A) Ipotecche, vincoli, trascrizioni: dall'esame della documentazione in atti si rilevano le seguenti iscrizioni:

1) nota di iscrizione ipotecaria a favore della sezione di 

 contro Coop. 

pubblicata il 17/01/1984 n. 3249/247.

2) nota di ripetizione alla nota di iscrizione ipotecaria già pubblicata in data 17/1/84 ai nn. 3249/247, a seguito atto di integrazione trascritto il 16/10/85 n. 35230/27571 a favore della

sezione di [redacted] contro l'odierna
esecutata, pubblicato il 16/1/86 n. 2368.

3) doppia nota di trascrizione a favore di [redacted] contro
l'odierna esecutata, pubblicato il 30/7/90 nn. 32531/24917.

4) nota di trascrizione a favore di [redacted] contro l'odierna
esecutata pubblicata il 30/7/90 nn. 32532/24918.

5) iscrizione ipotecaria a favore della sezione di [redacted]
[redacted] contro l'odierna esecutata, pubblicata il
24/2/87 nn. 7746/947.

6) iscrizione ipotecaria a favore della sezione di [redacted]
[redacted] contro l'odierna esecutata, pubblicata il
3/2/95 nn. 643/44.

7) nota di trascrizione a favore del B.d.S. contro l'odierna
esecutata, pubblicata il 30/9/93 nn. 32954/25035.

8) nota di iscrizione ipotecaria a favore della sezione di [redacted]
[redacted] contro l'odierna esecutata, pubblicata il
24/2/87 nn. 7746.

* 5/B) Frazionabilità in più lotti: ciascun immobile in oggetto,
in base alla propria attuale utilizzazione, è (anche in virtù
dello stato fisico dello stesso) vendibile separatamente.

* 5/C) Pagamento dell'I.V.A.: al riguardo non sembra sussistano i
presupposti per il pagamento di detta imposta.

* 5/D) Valore iniziale ai fini INVIM: nella fattispecie non si è
trovato, nella documentazione in atti, alcun elemento di
riferimento, anche perchè, nelle procedure similari a quella in
specie, i terreni su cui dovranno sorgere i manufatti di edilizia

economica (PEEP) vengono acquisiti a mezzo espropriazione dal Comune di competenza territoriale.

- 6) Riepilogo. Deposito.

Il valore venale del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, referito alla attualità, è pari, in c.t., a :

£. 1.028.000.000 (lire unmiliardoventottomilioni).

La presente relazione, che si compone di n. 9 fasciate e n. 2 allegati, viene depositata presso la Cancelleria della Sezione Espropri, unitamente ai fascicoli delle parti (uno) ricevuti in udienza.

Catania, 21/03/98