

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

ASTE
GIUDIZIARIE® (Ufficio Esecuzione Immobiliare)

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRATIVA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE® PROMOSSA DA:
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Arch. Alfredo Giovanni Aspa)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

1- PREMESSA

Con provvedimento del 27/09/2025, l'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Lo Presti disponeva il richiamo del sottoscritto C.T.U. Arch. Aspa Alfredo Giovanni per procedere **"Alla rinnovazione della stima del lotto n° 1"**, in quanto l'esecutata ha rimosso i pavimenti, le porte ed i servizi igienici, modificando alcune pareti.

2 - RISPOSTE AL MANDATO

Per adempiere al mandato chiesto dal G.E., io sottoscritto CTU, previo accordo telefonico con il Custode Giudiziario Avv. Alberto di Mario, che precedentemente aveva già convocato per il giorno 3 Ottobre 2025 alle ore 15,30 sia la parte esecutata per consegnare le chiavi dell'appartamento e sia il falegname per la sostituzione delle nuove chiavi, mi sono recato presso l'appartamento oggetto di stima sito in Corso Garibaldi n. 41, Frazione Olivarella, del Comune di San Filippo del Mela (foto n. 1 allegato 1), per dare inizio alle operazioni peritali. Ivi giunto erano presenti

, per delega _____, nella qualità di debitrice,
il fabbro incaricato _____ e il Custode Giudiziario
Avv. Alberto Di Mario.

Innanzi agli intervenuti, ho ispezionato lo stato dei vani dell'appartamento scattando foto, prendendo misure in separati fogli e avendo ultimato le operazioni peritali nella stessa giornata, ho sottoscritto il verbale d'accesso assieme alle parti presenti (allegato 2).

A seguito l'ispezione eseguita, ho riscontrato che nell'appartamento "Lotto n° 1" sono state effettuati i seguenti lavori: la rimozione di tutta la pavimentazione e della relativa zoccolettatura, l'eliminazione di alcuni tratti di pareti interne in

mattoni forati, l'eliminazione di tutte le porte interne, la demolizione del rivestimento del bagno, l'eliminazione della vasca, del lavandino, del vaso igienico e del bidet, rendendo l'immobile non più utilizzabile (foto da n. 1 a n. 12 allegato 1 e 6).

Pertanto in virtù dello stato attuale, posso confermare che le condizioni rilevate all'interno dell'appartamento, non sono più le stesse di quelle rilevate al tempo della redazione della perizia di CTU depositata in data 17/09/2013 riguardante l'appartamento finito per civile abitazione "Lotto n° 1", sito nel Comune di San Filippo del Mela, Corso Garibaldi n. 41 piano primo individuato nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 704 sub 3, categoria A/2.

Inoltre, ho eseguito ulteriori accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Filippo del Mela è emerso che è stata redatta la Variante Generale al Piano Regolatore Generale con delibera di C.C. n. 42 del 30/12/202, da cui si evince dalle tavole di zonizzazione e regolamento edilizio che il fabbricato ove fa parte l'immobile ricade in **ZONA "B4 - a" satura urbana** Art. 54 "si tratta di terreni che hanno esaurito la capacità edificatoria; su tale zona sono consentite soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria" (allegato 5).

Avendo il sottoscritto effettuato l'aggiornamento catastale dell'immobile presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Messina mediante domanda di Voltura n. 15028 - 1/2022 - Pratica n. ME0057995 in atti del 24/06/2022, avente come causale "Riunione Usufrutto - l' intestazione della ditta risulta di Piena Proprietà per 1/1 (visura catastale allegato 3).

Di conseguenza nella stima che seguirà verrà attribuita alla

la piena proprietà del valore dell'appartamento.

3 - REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA – SANABILITA'

Premesso che per l'appartamento "Lotto n° 1" era già stata redatta una relazione di stima, depositata in data 17/09/2013 e alle pagine 14, 15 e 16 del quesito G, erano stati determinati i costi pari a € 5.000,00 comprensivi di spese amministrative, tecniche, rimozione per le quali è necessario disporre un progetto di sanatoria edilizia redatto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 280/2001 e s.m.i.

L'aggiudicatario del bene, inoltre potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del Testo Unico (D.P.R. 06/06/2001, n. 380) e dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto dell'Atto di trasferimento dell'immobile emesso dall'autorità Giudiziaria.

Si precisa che l'importo suddetto di € 5.000,00 allora determinato viene aggiornato alla cifra di € 6.000,00 per l'aumento dei prezzi avvenuto nel tempo che è decorso.

A seguito i lavori di rimozione dei pavimenti, delle pareti, delle porte interne e del servizio igienico, per poter quantificare i costi per il loro rifacimento si procede alla redazione del seguente computo metrico estimativo, utilizzando la categoria di lavoro compresa nel Prezziario Unico Regionale per i lavori pubblici della Regione Siciliana anno 2024, mentre per la sistemazione del massetto e dell'impianto elettrico vengono applicati i prezzi locali, per cui avremo:

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

- | | | |
|----------|--|--------------|
| 1) | – Sistemazione massetto esistente
per la collocazione del pavimento
a corpo | = € 300,00 |
| 2) 5.1.7 | – Fornitura, trasporto e posa in opera di
pavimentazione in piastrelle di Klinker
ceramico in monocottura etc.-
mq. 91,00 x € 54,38 | = € 4.948,58 |

3) 5.2.4 (3) – Fornitura e posa in opera di battiscopa
per piastrelle di ceramica di 1^ scelta etc.-
ml. 80,00 x € 4,56 = € 364,80

4) 5.2.1 – Rivestimento di pareti con piastrelle
di ceramica maiolicate di 1^ scelta etc.-
- per cucina e servizio igienico
mq. 31,40 x € 54,48 = € 1.710,67

5) 2.2. 1 – Tramezzi con laterizi forati e malta
cementizia etc. - spessore di 8 cm
- per pareti:
mq. 20,90 x € 34,30 = € 716,87

6) 9.1. 1 – Intonaco civile per interni dello
spessore complessivo di 2,5 etc.-
- per pareti:
mq. 29,00 x € 24,30 = € 704,70

7) 8.3. 9 – Fornitura e collocazione di porte
interne etc.-
n° 7 x € 416,68 = € 2.916,76

8) 15.1. 5 – Fornitura e collocazione di lavabo
a colonna in porcellana vetrificata etc.-
n° 1 x € 373,19 = € 373,19

9) 15.1. 6 – Fornitura e collocazione di bidet
in porcellana vetrificata etc.-
n° 1 x € 286,09 = € 286,09

10) 15.1. 7 – Fornitura e collocazione di vasca
da bagno etc.-
n° 1 x € 467,18 = € 467,18

- 11) 15.1. 8 – Fornitura e collocazione di vaso
igienico in porcellana vetrificata etc.-

n° 1 x € 364,78 = € 364,78

- 12) 15.4.1 (2) – Fornitura e collocazione di punto
acqua per impianto idrico per interni etc.,
per cucina e servizio igienico

n° 6 x € 114,99 = € 689,94

- 13) – Sistemazione e adeguamento impianto
elettrico esistente

a corpo = € 800,00

Sommano = € 14.643,56

Che si arrotondano € 14.650,00

IMPORTO TOTALE DEI LAVORI € 14.650,00

(diconsi Euro quattordicimilaseicentocinquanta/00) che rappresenta
il costo di finitura dell'appartamento

4 - AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO

ALLO STATO ATTUALE:

**LOTTO N° 1 - Appartamento al Primo Piano sito in San Filippo del Mela, Corso
Garibaldi n. 41 Frazione Olivarella, individuato in catasto al foglio 6 particella 704
subalterno 3.**

Dalle analisi condotte, dopo aver determinato i costi per la finitura dell'appartamento, si
ritiene, con riferimento alla perizia redatta in data 17/09/2013, di aggiornare il valore di
mercato dell'appartamento allo stato attuale lotto n° 1.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di
stima, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della vetustà, dello stato di
conservazione e manutenzione, dell'aspetto estetico nonché dell'attuale scarso
andamento del mercato immobiliare, ho adottato tre metodi di stima:

- 1) Metodo di stima quotazioni O.M.I.
- 2) Metodo di stima sintetico-comparativo
- 3) Metodo di stima analitico

VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO:

- 1) Valutazione dell'immobile mediante banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.
forniti dall'Agenzia del Territorio:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile con riferimento ai dati forniti dall'Agenzia del Territorio si applica la seguente formula:

$V.m. = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazioni al mq.} \times \text{Coefficienti di merito.}$

Calcolo superficie commerciale

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superficie coperte calpestabili, comprensive delle superficie dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione.

La superficie commerciale dell'appartamento da stimare mq. 99,30 circa è pari complessivamente a circa 104,20 mq. come risulta dalla seguente tabella:

	Superficie lorda (mq)	coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Appartamento piano 1	99,30	100%	99,30
Balcone	19,60	25%	4,90
Totale			104,20

Tabella delle quotazioni O.M.I.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (allegato 7), anno 2025, semestre 1, riporta, per le abitazioni civili nel Comune di San Filippo del Mela, frazione Olivarella, zona semicentrale, aventi normale stato di conservazione, un valore medio di mercato variabile tra minimo €/mq 710,00 e massimo €/mq 1000,00 e un canone mensile variabile da minimo 2,5 a massimo 3,6 €/mq.

Valore medio unitario = $(710,00 + 1000,00)/2 = 1.710,00 \text{ €/mq} / 2 = 855,00 \text{ €/mq}$

COEFFICIENTE DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI		
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		
Fattori posizionali e ambientali		
CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
Posizione	Centrale	1.30
	Semiperiferica	1.20
	Periferica	1
Servizi (strade, supermercati, scuole, poste)	Buoni	1.10
	Normali	1
	Scarsi	0.90
Caratteri ambientali	Ottimi	1.05
	Buoni	1
	Mediocri	0.95
	Scadenti	0.90
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE		
Tipologia	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1.02
	Casa singola	1.04
Vetusta'	Meno di 5 anni	1.1
	Da 5 a 10 anni	1.05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0.80
	Più di 40 anni	0.70
Finiture	Storiche	1.1
	Signorili	1.05
	Civili	1
	Economiche	0.90
Manutenzione	Ottima	1.05
	Buona	1.03
	Normale	1
	Scadente	0.95
Servizi igienici	Doppio	1
	Singolo	0.95
Finestrature	Termo acustiche	1.03
	Doppi vetri	1.02
	Vetro singolo	1
Spazi comuni	Assenti	1
	Corte	1.02
	Giardino	1.04
	Parco	1.06

Parcheggio comune	Assente	1
	Posto auto per UI	1.04
Esposizione	Ottima	1
	Media	0.85
	Scadente	0.60
Coefficiente globale $K_{tot}=nK_i$		0.877

Il coefficiente K_{tot} è ottenuto moltiplicando tutti i coefficienti di merito K ($K_{tot}=nK$)

Valore di mercato unità immobiliare = [Sup. commerciale x V_m OMI x coefficiente di merito] per cui si ha:

$$mq \ 104,20 \times 855,00 \times 0.877 = \underline{\underline{€ \ 78.132,80}}$$

(euro settantottomilacentotrentadue/80)

Valore di stima 1			
Superficie commerciale al mq	Valore di mercato O.M.I. al €/mq	Coefficiente di Merito K_{tot}	$162,25 \times 860,0 \times 0.691$
104,20	855,00	0.877	€ 78.132,80

2) Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie commerciale e si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione.

La superficie commerciale dell'appartamento da stimare è pari complessivamente a mq 104,20.

Il costo unitario di vendita (€/mq) dell'appartamento è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad

immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona.

Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari è risultato inoltre un valore di mercato degli immobili di caratteristiche simili (abitazioni civili) nella stessa zona, variabile tra 750 €/mq e 900 €/mq.

Facendo espresso riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene equo e corretto attribuire allo stesso, un valore medio pari a euro 825,00 al mq. di superficie.

Per la stima sintetico-comparativa dell'appartamento oggetto del procedimento civile si applicherà tale quotazione:

Valore di mercato unità immobiliare [Vm x U.I.] = Sup. commerciale x Vmu =
mq. 104,20 x 825,00 = € **85.800,00** (euro ottantacinquemilaottocento/00)

Valore di stima 2		
Superficie commerciale al mq	Valore di mercato €/mq	162,25x825,00
104,20	825,00	€ 85.800,00

3) Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico:

- Determinazione del reddito lordo. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie. Considerando il canone desunto dalla media del canone mensile valutato dal mercato immobiliare attraverso il bollettino immobiliare pari a min 2,50 €/mq e max 3,60 €/mq e attraverso fonti dirette agenzie immobiliari per immobili simili, pari a 3,50 €/mq. Il valore del canone mensile è dato dalla media delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. $(2,50 + 3,60) / 2 = 3,05$ €/mq, e il valore delle agenzie immobiliari è pari a 3,50 €/mq. Il valore medio di locazione dell'immobile $(3,05 \text{ €/mq} + 3,50 \text{ €/mq}) / 2 = 3,27$ Il reddito lordo è pari a:
 $Rl = 3,27 \text{ €/mq} \times 104,20 \text{ mq} \times 12 = € 4.088,80$
- Determinazione del reddito netto. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo

meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

$$R_n = R_l (1 - 0,25) = 4.088,80 (1 - 0,25) = € 3.066,60$$

- Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione n per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 6% con un valore del saggio medio del 4,0%.

Applicando tale saggio nella formula di capitalizzazione del reddito $V = R_n/n$

Si ottiene $V = R_n / n = € 3.066,60 / 0,04 = € 76.665,00$

(euro settantatremilacentotrenta/25)

Valore di stima 3		
$R_n (R_l - 25\%)$	$r \%$	$V = R_n/r$
€ 3.066,60	4,0%	€ 76.665,00

Effettuando la media dei tre valori ottenuti dai tre diversi procedimenti di stima, OMI, sintetico per superficie coperta e analitico per canone d'affitto si ha che il più probabile valore di mercato dell'appartamento 1 piano e delle relative parti condominiali e accessoriari è pari a:

$$(€ 78.132,80 + € 85.800,00 + 76.665,00) = € 240.597,80 : 3 = € 80.199,26$$

Valori di stima	Valore
1	€ 78.132,80
2	€ 85.800,00
3	€ 76.665,00
Media dei valori	€ 80.199,26

Valore stimato per l'appartamento finito 1 piano € 80.199,26

(euro ottantamilacentonovantanove/26)

Ma dovendo far riferimento allo stato attuale dell'immobile privo della pavimentazione, delle porte interne, del servizio igienico e di alcune pareti interne, ho ritenuto opportuno

di dover applicare al valore commerciale di mercato del bene sopra indicato una detrazione di euro 14.650,00 (così come determinato nel computo metrico alla pagina 6 della presente CTU che rappresenta il costo di finitura dell'immobile), si ottiene così il più probabile valore di mercato dell'appartamento allo stato attuale:

Per cui avremo:

Appartamento piano primo Fg 6 part 704 sub 3

€ 80.199,26 - 14.650,00 = € 65.549,26 (euro sessantacinquemilacinquecentoquaranta nove/26) che rappresenta il valore commerciale dell'appartamento allo stato attuale.

Al suddetto importo vanno inoltre detratti i costi previsti per la regolarizzazione delle difformità dell'immobile, (come esposto alla pagina 4 della presente relazione) pari ad € 6.000,00 per cui il valore finale stimato dell'appartamento è pari a:

€ 65.549,26 - € 6.000,00 = € 59.549,26 che si arrotonda a **€ 59.550,00**

Il più probabile valore di mercato del LOTTO N° 1 è di € 59.550,00

(Euro cinquantanovemilacinquecentocinquanta/00).

*** ** *

Tanto il sottoscritto rassegna in ordine all'incarico ricevuto

Barcellona P.G. li 29/10/2025

IL C.T.U.

(Arch. Alfredo Giovanni Aspa)

