

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

ASTE  **INTEGRAZIONE**  
GIUDIZIARIE.it **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. N° 207/2017**

**Promossa da**

██

**contro**

██

**G.E Dott. Cristiana DELFA**

**Il CTU**

Dott. Ing. Marina PAPPALARDO

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 207/2017**

**PREMESSA**

La sottoscritta *dott. ing. Marina Pappalardo*, con studio in Sant'Agata Li Battiati, via Barriera del Bosco n. 10, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A/4016, con provvedimento del 17/06/2022, veniva invitata, in seno al procedimento esecutivo n. R.G.E. 207/2017, all'espletamento di un incarico relativo ad un'integrazione della perizia estimativa già depositata.

Con atto notificato al debitore in data 25.01.2017, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Catania, tra gli altri, effettuava pignoramento immobiliare sul bene così catastalmente identificato:

- **intero fabbricato in Acicastello, via Stazione, 11, in catasto fabbricati del detto comune al foglio 10, particella 977 sub 37, cat. C2, classe 5, cons. 17 mq, R.C. € 60,43 (cfr. all.to 14)**

Tuttavia, poiché nella relazione notarile, prodotta in atti dal Creditore procedente, il bene sopra indicato, erroneamente, veniva attribuito a proprietà di terzi, estranei alla presente procedura, il pignoramento non è stato anche trascritto.

Detta circostanza ne ha comportato l'esclusione dalla valutazione effettuata nella relazione di stima depositata.

Tuttavia, già in seno alla perizia di stima, era stato possibile rilevare come, a seguito delle ricerche condotte dalla scrivente CTU, unitamente al Custode Giudiziario nominato avv. Giovanna Magnano S. Lio, la particella di interesse sia stata effettivamente acquistata dal debitore esecutato – in uno con le altre tre – con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Catania.

A seguito di quanto rilevato, il notaio ha predisposto un'integrazione della certificazione notarile, nella quale viene data conferma della proprietà del bene in capo al [REDACTED] con continuità delle trascrizioni e dell'erronea intestazione in ditta [REDACTED], per errata voltura della denuncia di successione n. 46 vol. 2735 del 4 ottobre 1991.

Pertanto, posto tutto quanto sopra, il G.E., con provvedimento del 17/06/2022, ha ritenuto opportuno richiedere alla scrivente CTU **un'integrazione della relazione depositata con la stima della part. 37.**

• **RISPOSTA AL QUESITO:**

“...omissis... che il perito stimatore integri la perizia con la stima della part. 37 (ove non presente nella relazione) ...omissis...”

***Considerazioni sulla regolarità urbanistica***

Per quanto riguarda la verifica della regolarità urbanistica, come già indicato nella relazione estimativa depositata, dalle indagini esperite presso i competenti uffici tecnici del comune di Acicastello è stato possibile verificare che il fabbricato, che ospita l'immobile oggetto del pignoramento, risulta edificato con regolare titolo abilitativo alla costruzione.

Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stato possibile rilevare una leggera difformità tra lo stato di fatto dell'immobile pignorato e la planimetria catastale attuale in atti all'Agenzia del Territorio di Catania. In particolare, in corrispondenza della particella n. 977 sub 37 risulta eliminato il tramezzo divisorio con la particella accosta n. 977 sub 38. Tuttavia, anche in quest'ultimo caso, la distribuzione interna attuale del locale, corrisponde nella sostanza, alla rappresentazione proposta nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

Il locale di interesse si trova al piano terra (in parte seminterrato), a cui è possibile accedere comodamente attraverso un accesso carrabile che rappresenta l'ingresso della corsia garage (FOTO 1). Durante il sopralluogo è stato possibile verificare che il locale versa in un completo stato di abbandono, sono presenti copiose tracce di umidità e risulta occupati da immondizie e cianfrusaglie varie che ne hanno reso difficoltoso l'accesso. Il locale è caratterizzato da un'esposizione che garantisce uno scarso livello di luminosità

Le condizioni di manutenzione si possono definire pessime tanto da richiedere interventi edilizi che ne ripristinino la funzionalità.

***Determinazione del valore di stima.***

La scelta del criterio di stima è funzione dello scopo della valutazione che, in questo caso, risulta essere la vendita del bene mediante asta giudiziaria. Il valore da ricercare consiste nel “valore di mercato” del bene, cioè ricercare il più probabile prezzo a cui il bene potrà essere scambiato alla data della valutazione.

Nel caso in specie, il bene considerato è l'immobile nell'attuale stato di fatto. La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti.

La dottrina estimativa indica, principalmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) **Stima Sintetica o comparativa;**
- 2) **Stima indiretta o analitica.**

La prima si effettua confrontando qualità e consistenza del bene di interesse rispetto a quelli con caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona, dei quali siano noti i prezzi di vendita attuali o recenti. La seconda, invece, si

Tribunale di Catania  
Sesta Sezione Civile  
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili. La valutazione viene effettuata sulla base di due diversi criteri di stima, determinando il più probabile valore da attribuire al bene stesso dalla media aritmetica dei risultati ottenuti. Per il cespite oggetto del procedimento si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale complessiva nell'attuale stato di fatto. Per la valutazione finale si partirà dal dato delle misure delle superfici nette, intese al 100% per le superfici coperte. Pertanto, si ha:

<i>Ambienti</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coeff. di omogeneizzazione (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
LOCALE DEPOSITO - Part. n. 977 sub 37	17.00 m <sup>2</sup>	100	17.00 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>			<b>17.00 m<sup>2</sup></b>

1. **Valutazione sintetica-comparativa \*\*\*\*\***

Il procedimento di stima consiste nel determinare il bene del valore da stimare mediante confronto con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il fabbricato è attualmente classificato nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). In merito al bene in esame, dalle indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari in loco, esperti operatori economici locali e riviste specializzate del settore, tenuto in conto delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI):

<b>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</b>	
<b>Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1</b>	
Provincia: CATANIA	
Comune: ACI CASTELLO	
Fascia/zona: Periferica/FICARAZZI E ZONE LIMITROFE: VIA ACICASTELLO - TRIPOLI - SAN GREGORIO - TRENTO - TRIESTE - GRASSO - FIUME-	
Codice di zona: D5	
Microzona catastale n.: 5	
Tipologia prevalente: Abitazioni civili	
Destinazione: Commerciale	

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	800	L	2,6	4	L
Negozi	OTTIMO	1300	1900	L	8,2	12	L

Tribunale di Catania  
Sesta Sezione Civile  
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Con riferimento a questo criterio di stima, il valore di mercato del bene è valutabile facendo riferimento all'applicazione della seguente formula;

$$\text{valore norm. unit} = \text{val OMI min.} + (\text{val OMI max} - \text{val. OMI min}) \times K$$

dove, val OMI max e val. OMI min rappresentano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq nella banca dati dell'OMI e K indica la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), calcolato secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + K2) / 4$$

K1 (taglio superficie): fino a 45 mq=1; oltre 46 mq fino a 70 mq= 0.8; oltre 70 mq fino a 120 mq=0.5; oltre 120 mq fino a 150 mq=0.3, oltre 150 mq=0

K2 (livello di piano): piano seminterrato=0; piano terra= 0.2; piano primo=0.4; piano intermedio=0,5; piano ultimo=0,8; piano attico=1.

$$K = (K1 + K2) / 4 = (1 + 0) / 4 = 0.25$$

Pertanto: valore norm. unit = 500 €/mq + (800 €/mq - 500 €/mq) x 0.25 = 500 €/mq + 75€/mq = **575 €/mq**

**Valore che si arrotonda ad un prezzo unitario mq pari a: 600 €/mq**

nonché sulla scorta della propria personale esperienza, si è appurato che il valore medio unitario per metro quadrato di superficie commerciale, per immobili simili a quello da stimare per ubicazione e tipologia edilizia è pari a 600€/mq. Detti valori risultano attribuibili ad un'unità immobiliare supposte complete, funzionali e fruibili. Nel caso in esame, lo scrivente C.T.U. ritiene detta stima non adeguata alle condizioni dei tre immobili, per manutenzione e per vetustà e pertanto, ritiene opportuno applicare a ciascun valore sopra determinato un ulteriore coefficiente di riduzione pari a 0.85 che prevede anche l'incidenza delle spese relative alle morosità condominiali.

<i>Cespite</i>	<i>Valore di mercato medio unitario (€/mq)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Valore (€)</i>	<i>Valore (€)*0.85</i>
<i>Locale deposito part. n.977 sub 37</i>	<i>600,00</i>	<i>17,00</i>	<i>10.200,00</i>	<i>8.670,00</i>

## 2. Valutazione per capitalizzazione del reddito

Il procedimento analitico, per la capitalizzazione del valore di mercato di un bene, si basa sulla capitalizzazione del valore di mercato di un bene, ovvero sulla capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona. Il valore di mercato si ottiene dividendo il reddito netto annuo (Rn) , per il saggio di capitalizzazione (r):



Ing. Marina Pappalardo  
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)  
Cell.: 3206727828  
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

Tribunale di Catania  
Sesta Sezione Civile  
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

$$V = R_n/r$$

Il reddito annuo lordo è pari al reddito lordo presunto ( $R_n$ ) depurato delle perdite e spese a carico della proprietà.

$$(R_n) = RL - S$$

Nel caso di rate mensili anticipate, definendo ( $R_m$ ) il Reddito lordo mensile è possibile ricavare il Reddito lordo annuale:

<i>Cespite</i>	<i>R<sub>m</sub> (€/mese)</i>	<i>Reddito lordo annuale</i>	<i>(€/anno)</i>
<i>Locale Deposito</i>	$R_m = \text{€}/mq \ 3,3 \times 17 \ mq = \text{€}/mese \ 56,10$	$R_L = \text{€}/mese \ 56,10 \times 12 =$	<b>673,20</b>

Per ottenere il Reddito netto annuale ( $R_n$ ) dell'immobile in oggetto si devono sottrarre le spese in detrazione, che si pongono pari a:  $S = 30\% (RL)$

Quindi:  $(R_n) = (RL) - S = (RL) - 30\% (RL) = (RL) \times (1 - 30\%) = (RL) \times 70\%$

<i>Cespite</i>	<i>Reddito netto annuale</i>	<i>(€/anno)</i>
<i>Locale Deposito</i>	$673,20 \times 0,7 =$	<b>471,24</b>

Il saggio di capitalizzazione deve essere scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie per sicurezza e durata d'impiego, con i fabbricati.

Posto che il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2% ed il 6% considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetti della presente relazione, lo scrivente C.T.U. determina il valore del saggio di capitalizzazione come segue:

$$(r) = 4,0\%$$

<i>Cespite</i>	<i>V = R<sub>n</sub>/r</i>	<i>Valore €</i>	<i>Valore arrotondato €</i>
<i>Locale Deposito</i>	$471,24/0,04$	<b>11.781,00</b>	<b>12.000,00</b>

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 convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato per l'assenza di garanzie di vizi del bene venduto espresso nella misura del 15% del valore stimato si ottiene il seguente valore di stima:

Tribunale di Catania  
Sesta Sezione Civile  
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Cespite	Stima per Comparazione	Stima per Capitalizzazione ridotto per coeff. 0,85 (vetustà)	Valore di Stima medio	Riduzione 15%	Valore di Stima Finale Arrotondato
Locale dep. part. n. 977 sub 37	€ 8.670,00	€ 10.200,00	€ 9.435,00	€ 8.019,00	€ 8.000,00

## CONCLUSIONI

In conclusione, tenuto conto delle caratteristiche distributive dell'ambiente che costituisce il sub 37, il quale, in mancanza del tramezzo divisorio risulta unito al sub 38, la scrivente, per motivi di opportunità tecnica e di convenienza economica, ritiene opportuno procedere alla vendita delle unità prima indicate, ovvero sub 37 e sub 38, in un unico lotto.

Pertanto, con riferimento ai beni pignorati nella presente procedura, si riporta nel seguito la suddivisione in lotti proposta:

	Cespite	Valore di Stima Finale
LOTTO 1	Terreno in Mascalucia, frazione Massannunziata, partt. nn. 938-940	€ 20.000,00
LOTTO 2	Acicastello, via Stazione, 11 - Locale deposito part. 977 sub 37 e sub 38	€ 18.500,00
LOTTO 3	Acicastello, via Stazione, 11 - Locale deposito part. 977 sub 39	€ 10.500,00
LOTTO 4	Acicastello, via Stazione, 11 - Locale deposito part. 977 sub 40	€ 10.500,00

Si precisa che il valore di mercato del lotto n. 2 è stato incrementato di una somma pari a € 600,00. Detta somma tiene conto della cifra di € 350,00 che era stata, in precedenza, decurtata dal valore di stima della part. 977 sub 38 per tenere in conto le spese necessarie al ripristino del tramezzo divisorio con la particella 977 sub 37 e di un'ulteriore somma, pari a € 250,00, per tenere in conto della maggiore appetibilità commerciale del bene per effetto della vendita in un'unica soluzione di entrambi i sub.

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, la scrivente C.T.U. Ing. Marina Pappalardo, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Cristiana Delfa e, ringraziando per la fiducia accordata, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente.

S. Agata Li Battiati, 04 novembre 2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Timbro e firma*

*dott. ing. Marina Pappalardo*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Marina Pappalardo  
Via Barriera del Bosco 10 – Sant'Agata Li Battiati (CT)  
Cell.: 3206727828  
PEC: marina.pappalardo@ingpec.eu

7