

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 313/2015

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Cristiana Delfa

Esperto Stimatore: dott. geom. Attilio Crisafulli

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 313/2015

1

Proc. N. 313/2015

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Cristiana Delfa**

Esperto Stimatore: **dott. geom. Attilio Crisafulli**

RELAZIONE DI STIMA

Indice:

1. Premessa;
2. Mandato
3. Risposta al quesito formulato in Ordinanza;
4. Conclusioni;
5. Allegati.

1. **PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data 26/04/2025, la S.V.I. nominava il sottoscritto **dott. geom. Attilio Crisafulli**, con studio in Catania via Centuripe n° 2/A, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n° 2468, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n° 1873, quale Esperto Stimatore (in sostituzione) nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 313/2015**; per mezzo di Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto veniva invitato a prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **05/05/2025**; gli è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni 40 dal giuramento per il deposito della consulenza

2. MANDATO:

Stimare il valore dell'immobile (già descritto nella relazione depositata in atti dal precedente perito cui si rinvia) in particolare, tenuto conto della sua insanabilità, sulla scorta del valore di uso e del valore dell'area di sedime;

3. RISPOSTA AL QUESITO FORMULATO IN ORDINANZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, già descritta nella relazione depositata in atti dal dott. Antonino Privitera, è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 18 part.IIIa 892 sub. 1 e sub 2, **via A. di SanGiuliano n° 98**, piano terra; è stata rilasciata, dal Comune di Trecastagni (CT), Concessione Edilizia in Variante n. 4697 in data 08/10/2009 per **"la ristrutturazione e il consolidamento statico di un fabbricato per civile abitazione sito in Via A. di San Giuliano n. 98, su terreno risultante in Catasto nel foglio 18 particella 892, sub 1 e sub 2"**.

L'insanabilità dell'immobile realizzato in seguito alla suddetta Concessione Edilizia è stata ampiamente esposta nella suddetta Relazione, in atti.

STIMA DELL'IMMOBILE SULLA SCORTA DEL VALORE DI USO

L'immobile in esame risulta essere non sanabile, pertanto il suo valore può essere calcolato come valore d'uso, sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare; nonostante l'insanabilità, quindi, l'immobile mantiene un apprezzabile valore d'uso, in quanto il rischio della demolizione risulta remoto; il valore d'uso dell'immobile viene dunque equiparato al canone di fitto dell'immobile per venti anni, ipotizzando, come detto, tempi lunghi per l'attuazione di un eventuale Decreto di Demolizione; la determinazione del valore d'uso dell'immobile si ottiene per mezzo della capitalizzazione dei redditi netti che il bene può di generare nei susseguenti venti anni; la formula è: **$V_f = a (q^n - 1)/r$** dove:

- **V_f** è il valore finale del bene
- **a** è il reddito netto annuo
- **q** è il montante unitario
- **n** sono le annualità
- **r** è il saggio di capitalizzazione

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili rilevato nella zona, con il supporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è di circa €/mq 3,50 mensili; la superficie commerciale risulta pari a mq 185,00, come indicato nella relazione depositata in atti dal dott. Antonino Privitera; l'affitto, quindi vale: €/mq 3,50 x mq 185,00 = € 647,50 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 647,50 x 12 mesi = € 7.770,00. Stimando complessivamente nel 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, imposte, amministrazione, detrazioni per sfritti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il 3,50% si ottiene:

– Reddito annuo lordo	$R = € 647,50 \times 12 =$	€ 7.770,00
– Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€ - 1.942,50
– Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€ 5.827,50

Quindi si ha:

$$V_f = € 5.827,50 (1,02^{20} - 1) / 0,035 = € 80.910,24$$

$$\text{Valore d'uso stimato dell'immobile (arrotondato)} = € 81.000,00$$

STIMA DELL'IMMOBILE SULLA SCORTA DEL VALORE DELL'AREA DI SEDIME

Per area di **sedime** si intende l'impronta a terra della sagoma di un edificio o manufatto edilizio. Nel caso in esame si tratta di un'area impegnata da una costruzione non sanabile; quindi, la stima è equiparabile al valore di mercato di un'area edificata; i procedimenti di stima prevedono il confronto diretto tra l'area edificata ed altre simili ricadenti nella stessa zona; non sono stati trovati comparabili per effettuare la stima con tale metodo.

Si è adottata invece la stima in base al **valore di trasformazione di un'area edificata** che corrisponde alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare meno il costo di costruzione deprezzato del nuovo fabbricato meno il costo della demolizione del fabbricato esistente. Indicando con V_e il valore dell'immobile da realizzare, con C_{cd} il costo di costruzione deprezzato del nuovo fabbricato e con C_d il costo di demolizione del fabbricato esistente, il valore del terreno edificato V_t è pari a:

$$V_t = V_e - C_{cd} - C_d$$

VALORE DELL'IMMOBILE NUOVO

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile nella relazione depositata in atti dal dott. Antonino Privitera, si passa ora a determinarne il valore di mercato **dell'immobile da realizzare**. Si adotterà la stima sintetica comparativa.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità immobiliari paragonabili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Un supporto per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania, con i valori del periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2024. I valori dell'OMI sono della zona periferica del Comune di Trecastagni (CT); inoltre, l'immobile è stato valutato in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio, da agenzie immobiliari nella zona e da annunci immobiliari online. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona periferica del Comune di Trecastagni (CT) un valore di mercato oscillante tra 630 – 940 €/mq di superficie lorda per **abitazioni di tipo civile** (usate) in **stato conservativo normale** e oscillante tra 870 – 1.300 €/mq di superficie lorda per **vile e villini** (usati) in **stato conservativo normale**. Nel caso in esame la valutazione riguarda un **fabbricato nuovo, indipendente** (terra-tetto), con le stesse caratteristiche di finitura del fabbricato esistente, già descritte nella relazione depositata in atti dal dott. Antonino Privitera; dalla suddetta relazione e dai relativi allegati, è stata calcolata una superficie lorda da edificare pari a circa mq 125,00; si ritiene equo quindi assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Lorda, mediato tra i diversi valori riscontrati in zona, considerando solo il fabbricato senza l'area destinata a corte, dato che è stata richiesta solo la stima dell'area di sedime;

- **Abitazione indipendente nuova (terra-tetto) € 1.600,00/mq;**

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

V_e (valore del bene): Superficie Lorda x prezzo medio unitario di mercato

mq 125,00 x 1.600,00 €/mq = **€ 200.000,00**

COSTO DI COSTRUZIONE DEL NUOVO FABBRICATO

Il costo di un fabbricato è dato dalle spese che dovrebbe sostenere un Imprenditore per la sua costruzione; la stima del Costo di Costruzione si basa sul **procedimento sintetico-comparativo**, che conduce alla stima del più probabile costo di un progetto attraverso la sua comparazione con progetti simili già realizzati, di cui sono noti caratteristiche e costo di costruzione; la stima sintetica del costo di un fabbricato si basa su parametri, in questo caso il mq; le indagini di mercato effettuate sul costo di alcuni fabbricati nella zona e la consultazione di Imprese di Costruzioni operanti anche nel territorio del Comune di Trecastagni, hanno portato ad un costo oscillante tra € 1.100,00 ed € 1.300,00 al mq di **costruzione nuova** con le rifiniture simili a quelle del fabbricato in oggetto, impiegando gli stessi materiali, le stesse tecnologie e gli stessi standard costruttivi; si è considerato anche che una parte del fabbricato è destinato a garage; nel costo sono compresi anche gli oneri tecnici e finanziari; si fa presente che il bene è assistito da Concessione Edilizia, da Parere Favorevole del Genio Civile e da Autorizzazione Paesaggistica, solo da rinnovare (come riportato nella relazione depositata in atti dal dott. Antonino Privitera). Mediando i valori si ha:

$(\text{€/mq } 1.100,00 + \text{€/mq } 1.300,00) / 2 = \text{€/mq } 1.200,00$ di **costruzione nuova**;

Dalla suddetta relazione in atti e dai relativi allegati è stata calcolata una superficie lorda edificata pari a circa mq 125,00; Quindi il **costo di costruzione del fabbricato nuovo** vale: $(\text{€/mq } 1.200,00 \times \text{mq } 125,00) = \text{€ } 150.000,00$

I fabbricati sono soggetti ad un normale **processo di deprezzamento** dovuto al deterioramento fisico derivato dall'uso, dall'invecchiamento funzionale, dall'all'evoluzione tecnologica, ecc.. Il metodo per calcolare il deprezzamento di un bene immobile è quello del deprezzamento lineare. Tale metodo si basa sulla formula $C_{cd} = C_c \times (1 - t/n)$, dove C_{cd} rappresenta il valore del costo di costruzione deprezzato, C_c è il costo di costruzione del fabbricato nuovo, t la vetustà del bene, ipotizzata in questo caso in 10 anni ed n la sua vita utile, ipotizzata in questo caso in 50 anni.

Quindi: $C_{cd} = \text{€ } 150.000,00 \times (1 - 10/50) = \text{€ } 120.000,00$

Quindi il costo di ricostruzione deprezzato vale: € 120.000,00

COSTO DI DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE

- **Demolizione** vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano: per ogni m³ vuoto per pieno € 18,00/mc;
- **mc 650,00** (calcolo effettuato sulla scorta della relazione depositata in atti dal dott. Antonino Privitera e dai relativi allegati):

quindi: € 18,00/mc x mc 650,00 = € 11.700,00

- **Trasporto** di materie provenienti dalle demolizioni, per ogni m³ di demolizione e per ogni km dalla discarica: m³ x km € 0,60;

quindi: mc 650,00 x 30 Km x € 0,60 = € 11.700,00

- **Compenso** per conferimento a **discarica** autorizzata di materiale di risulta proveniente da demolizioni nei cantieri edili € 15,00/ton

Materiale proveniente dalla demolizione del fabbricato esistente: 2.3 t/mc (% vuoto 80%) quindi: 2,3 ton/mc x mc 650,00 x 0,20 x €/ton 15,00 = € 4.485,00

Costo totale della demolizione: € 11.700,00+€ 11.700+€4.485,00 = € 27.885,00

Valore dell'immobile sulla scorta dell'area di sedime: $V_t = V_e - C_{cd} - C_d$ quindi:

$V_t = € 200.000,00 - € 120.000,00 - € 27.885,00 = € 52.115,00$

arrotondato € 52.000,00

4. CONCLUSIONI

- L'immobile in oggetto risulta insanabile, come ampiamente esposto nella relazione depositata in atti dal dott. Antonino Privitera;
- l'immobile mantiene comunque un apprezzabile valore d'uso, in quanto il rischio della demolizione risulta remoto;
- si è stimato che il più probabile valore d'uso dell'immobile in oggetto sia **€ 81.000,00**;
- per trovare il valore dell'immobile sulla scorta dell'area di sedime, si è adottata la stima in base al valore di trasformazione di un'area edificata;
- si è stimato che il più probabile valore dell'immobile, sulla scorta dell'area di sedime, sia **€ 52.000,00**;

Con quanto sopra esposto il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di aver assolto il mandato ricevuto; nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata il sottoscritto rimane comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 11/06/2025

L'Esperto Stimatore
(dott. geom. Attilio Crisafulli)

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: TRECASTAGNI

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20PERIFERICA%20-%20VIE%20-%20A.REITANO%20-%20

TTARELLA%20-%20J.DA%20LENTINI%20-%20I.SVEVO%20-%20A.MUS

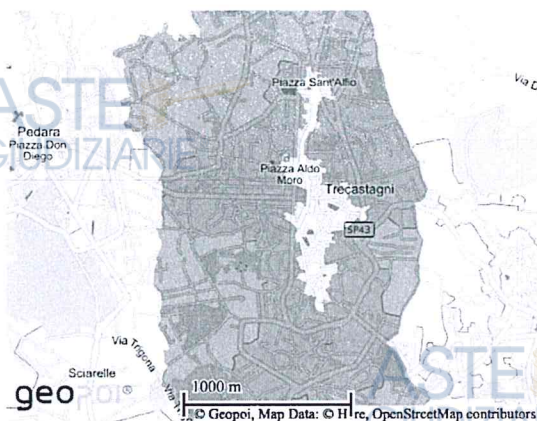
%20E.DE%20NICOLA%20-%20PAPA%20GIOVANNI%20XXIII%20-

Microzona: %20SALITA%20D

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per
annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	630	940	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	630	L	1,7	2,2	L
Autorimesse	Normale	340	500	L	1,4	2	L
Box	Normale	540	800	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Normale	870	1300	L	3	4,5	L
Stampa							

Legenda

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 313/2015

8