

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

Relazione di consulenza Tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare civile iscritta nel R.G. N° 573/2011 - Tribunale di Catania.

Stima Immobili

Il sottoscritto, Dott. Ing. Davide Romeo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A 6559, è stato chiamato in causa per espletare il compito di C.T.U. dal Sig. Giudice, Dott.ssa Fascetto Sevillo Maria, in data 11 dicembre 2013, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 573/11, che comprende anche i sottoelencati procedimenti:

• R.G. 819/2011 Unicredit s.p.a. (Banca di Roma) [REDACTED]

• R.G. 963/2011 Banca Nuova s.p.a. [REDACTED]

• R.G. 1128/2011 Condominio Via del Rotolo, 4 [REDACTED]

• R.G. 40/2012 CA.RI.FE. s.p.a. [REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto CTU, ha avuto incarico per la stima degli immobili oggetto della sopracitata esecuzione immobiliare R.G. 573/11; nel mese di febbraio 2014 ha fissato le date dei rispettivi sopralluoghi e, dopo aver inviato le comunicazioni alle parti presenti nel procedimento esecutivo, ha dato inizio, nello stesso mese, alle operazioni peritali necessarie ad acquisire conoscenze utili per affrontare la stima degli immobili oggetto di esecuzione, come da seguente riepilogo:

Sopralluogo n.1

Data: 17/02/2014



Presenti: Dott. Ing. Davide Romeo, collaboratore Dott. Ing. Antonio Casella [REDACTED]

[REDACTED]

Luoghi visionati ed identificazione catastale: Appartamento 3° piano scala A palazzina A - Via del Rotolo n. 46 nel Comune di Catania, censito al foglio 17, particella 27, sub 6; posteggio interno al complesso edilizio di via del Rotolo 46, posti auto n. 97 - 98; Box auto al piano interrato di Via del Rotolo n. 42 palazzina B.

Rilievi svolti: Verifica Catastale, rilievi Metrici e Fotografici

Sopralluogo n.2

Data: 20/02/2014

Presenti: Dott. Ing. Davide Romeo, collaboratore Dott. Ing. Antonio Casella [REDACTED]

[REDACTED]

Luoghi visionati ed identificazione catastale: Appartamento 3° piano scala A palazzina A - Via del Rotolo n.46 nel Comune di Catania, 2 posti auto al piano terra dello stesso edificio, contraddistinti con identificativi 97/98, foglio 17 particella 27 sub. 289 e 290. Sopralluogo in appartamento [REDACTED] Orchidea n°4 del Comune di Catania, censito al N.C.E.U. al foglio n°22, particella 443, sub 46.

Rilievi svolti: Verifica Catastale, rilievi Metrici e Fotografici

Sopralluogo n.3

Data: 20/02/2014

Presenti: Dott. Ing. Davide Romeo, collaboratore Dott. Ing. Antonio Casella, [REDACTED]



Luoghi visionati ed identificazione catastale : immobile sito in Via Messina n° 249 nel Comune di Catania, censito al N.C.E.U. foglio n°69 particella 18308 sub 61 (Appartamento) e garage, censito al foglio n°69 particella 18308 sub. 129.

Visionato inoltre, internamente, il garage in Via del Rotolo n°46 sito al piano cantinato.

Rilievi svolti: Verifica Catastale, rilievi Metrici e Fotografici

Sopralluogo n.4

Data: 11/03/2014

Presenti: Dott. Ing. Davide Romeo, collaboratore Dott. Ing. Antonio Casella, [REDACTED]

Luoghi visionati ed identificazione catastale : Immobile di Via Ticino n°20 sito nel Comune di San Gregorio di Catania, censito al Catasto con il foglio 4, particella 921, sub 57, e garage al foglio 4, particella 921, sub 58;

Immobile in Via Simeto n°2 nel Comune di San Gregori di Catania, censito al Foglio 4, particella 837, sub 4.

Rilievi svolti: Verifica Catastale, rilievi Metrici e Fotografici

Sopralluogo n.5

Data: 09/04/2014

Presenti: Dott. Ing. Davide Romeo, collaboratore Dott. Ing. Antonio Casella, [REDACTED]



Luoghi visionati ed identificazione catastale: Terreni situati in C.da San Leonardello del Comune di Giarre; sopralluogo mediante supporto cartaceo delle planimetrie su terreni censiti al Catasto al Foglio 90, particelle 36-86-173-174 e 43, Fabbricato rurale.

Rilievi svolti: Verifica Catastale, rilievi Metrici e Fotografici

Sopralluogo n.6

Data: 5/5/2014

Presenti: Dott. Ing. Davide Romeo, collaboratore Dott. Ing. Antonio Casella

Luoghi visionati ed identificazione catastale: Terreni situati in C.da San Leonardello del Comune di Giarre, visionati in alcuni casi in modo parziale per problemi di accessibilità, con presenza prevalente di alberi di avocado ed ulivi, censiti al catasto Terreni al foglio 90, particelle 142-170-199-198-224-233-254-306-335-350, terreni coltivati ad ulivi, censiti al foglio 90, particelle 102-211-223.

Rilievi svolti: Verifica Catastale, rilievi Metrici e Fotografici

- Valutazione di immobili ai fini di una stima attualizzata -



Descrizione ed identificazione degli immobili.

Gli immobili interessati dalla presente consulenza sono costituiti da 11 fabbricati e 19 tra terreni e annessi fabbricati rurali, tutti ricadenti nell'ambito della Provincia etnea. Per opportunità di trattazione ed una migliore individuazione dei diversi cespiti, tali immobili vengono suddivisi nei sottogruppi di seguito elencati:

1. Appartamento con due posti auto ubicati nel complesso edilizio con accesso da Via del Rotolo n° 46 nel Comune di Catania, e garage ubicato nel frontistante complesso al civico 42/b della stessa via;
2. Appartamento con accesso da Via Messina n° 249 nel Comune di Catania, e garage ubicato nello stesso edificio con accesso dal civico 213 del Corso Italia;

3. Appartamento in Catania, al civico 4 della Via Orchidea;
4. Villa singola ubicata ai civici 18-20 della Via Ticino, nel Comune di San Gregorio di Catania;
5. Appartamento al piano rialzato e seminterrato di villetta a schiera in un complesso residenziale al civico 2 della Via Simeto, nel Comune di San Gregorio di Catania;
6. Capannone ad uso commerciale e terziario ubicato in Via Aldo Moro nn. 39-41, ricadente nel polo artigianale di Misterbianco;
7. Lotto di terreni incolti e fabbricati rurali in Contrada San Leonardello del Comune di Giarre;
8. Lotto di terreni con coltivazioni irrigue di avocado e fabbricati rurali in Contrada San Leonardello del Comune di Giarre;
9. Lotto di terreni con coltivazioni irrigue di ulivi e fabbricati rurali in Contrada San Leonardello del Comune di Giarre.

Criterio di stima adottato e Valori di mercato.

La prestazione, richiesta allo scrivente, è la stima del valore attuale di mercato di ciascuno degli immobili sopra elencati, tenendo conto della specificità di ciascuno di essi nella scelta del criterio da adottare per la valutazione, secondo le regole che governano questo tipo di attività tecniche, e non può prescindere dai condizionamenti derivanti dalle attuali condizioni generali del mercato immobiliare che segnano, dopo anni di crescita, un significativo decremento dei prezzi applicati alle compravendite.

Le valutazioni sono state condotte assumendo come base i dati forniti dall'Agenzia del Territorio di Catania, confrontati da un canto con i parametri proposti dagli altri operatori del settore immobiliare, che trovano riscontro nelle trattative condotte in loco negli ultimi sei mesi; d'altro canto filtrati secondo i personali convincimenti dello scrivente, le oggettive condizioni dei singoli cespiti e le potenzialità che ciascuno di essi potrebbe assumere in un'ottica di mercato di medio periodo.

Come vedremo, pur nell'ambito dei sottogruppi omogenei individuati, ogni immobile verrà valutato singolarmente per facilitare l'utilizzo dei dati finali.



V2 complessivo = € 3.888.000,00

Dalla media aritmetica dei due valori ottenuti si deduce il probabile attuale valore di mercato dell'immobile

$$V = € (3.550.000,00 + 3.888.000,00) / 2 = € 3.719.000,00$$

Riassumendo il totale del Valore commerciale finale arrotondato del 6° sotto gruppo è di :

Vf6 = € 3.720.000,00

I successivi sottogruppi di immobili, periziati nell'ambito dell'incarico affidato allo scrivente, sono costituiti da lotti di terreni in territorio del Comune di Giarre, tutti ricadenti in aree a destinazione agricola, con qualche volume edificato di tipo rurale in disuso.

Così come operato per gli immobili rappresentati da edifici, e ancor più nel caso dei terreni, secondo una prassi consolidata in ambito estimativo per queste tipologie di immobili, non si prende in considerazione il criterio analitico di valutazione, che necessita della individuazione di un canone di locazione quantomai indefinito; anche in questo caso si farà riferimento ai valori di mercato ed a quelli fissati dall'OMI in relazione alla tipologia di coltura prevalente.

7. Il settimo sottogruppo di immobili comprende un lotto di terreni incolti con piccolo fabbricato rurale, in Contrada San Leonardello del Comune di Giarre, identificabili come segue:

- Foglio 90, particella 174, frutteto irriguo di mq 5100, in atto incolto;
- Foglio 90, particella 173, frutteto irriguo di mq 4180, in atto incolto;
- Foglio 90, particella 36, frutteto irriguo di mq 15296 e agrumeto di mq 898, in atto incolto;
- Foglio 90, particella 86, frutteto irriguo di mq 3424 e agrumeto di mq 368, in atto incolto;
- Foglio 90, particella 43, fabbricato rurale di mq 102 compresa corte di pertinenza.

La valutazione di questo lotto, come per gli altri che seguono, si basa sul vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giarre, che destina tutti i terreni



periziati a zona agricola con le caratteristiche ed i vincoli propri di questo tipo di zonizzazione.

Sotto il profilo ambientale e morfologico, si tratta di terreni prevalentemente pianeggianti, a dolce declivio verso la costa, perfettamente individuabili in sito come anche dalla cartografia disponibile ed allegata alla perizia.

Anche in questo caso, attingendo al Prezzo Unitario di mercato proposto dall'Agenzia del Territorio, si è ritenuto congruo applicare un valore medio opportunamente corretto da coefficienti che tengono conto dei fattori che condizionano il giudizio in base al tipo di coltivazione del terreno in esame ed allo stato dello stesso.

La valutazione media desunta con criterio sintetico comparativo dall'O.M.I. (Regione Agraria N°7) per i terreni agricoli incolti, suggerisce un valore di mercato unitario applicabile, nel caso in specie, di 1,50 €/mq. Pertanto, si ha il seguente Valore commerciale rapportato alla consistenza catastale dei cespiti:

$$V1 = € (29.266 \times 1,50) = € 43.899,00$$

A fronte di ciò, l'indagine di mercato specifica condotta per acquisire il valore medio di confronto, ha fatto invece rilevare un valore medio unitario di mercato di 4,00 €/mq per terreni agricoli non coltivati, con relativo valore commerciale pari a:

$$V2 = € (29.266 \times 4,00) = € 117.064,00$$

Ne discende:

$$V = € (43.899,00 + 117.064,00) / 2 = € 80.481,50$$

che in forma arrotondata fornisce il seguente valore finale:

$$Vf7.1 = € 80.000,00$$

Al valore del terreno va aggiunta l'incidenza del fabbricato ad uso promiscuo (p.lla 43), che ha una consistenza in termini volumetrici di mc 400 circa.

Applicando a tale parametro il prezzo di mercato corrente riscontrato in zona per altre compravendite di beni simili, pari ad €/mc 300,00, si ha:

$$Vf7.2 = € (400 \times 300,00) = € 120.000,00$$

cui corrisponde un valore commerciale finale del sottogruppo pari a :

$$Vf7 = € (80.000,00 + 120.000,00) = € 200.000,00$$



8. Il sottogruppo ottavo di immobili comprende un lotto di terreni, classificati come frutteti irrigui, nello specifico coltivati ad avocado, in Contrada San Leonardello del Comune di Giarre, identificabili come segue:

- Foglio 90, particella 198, frutteto irriguo di mq 8740;
- Foglio 90, particella 254, frutteto irriguo di mq 1167 e agrumeto di mq 733;
- Foglio 90, particella 170, frutteto irriguo di mq 4860;
- Foglio 90, particella 199, frutteto irriguo di mq 5780;
- Foglio 90, particella 224, incolto produttivo, di fatto coltivato, di mq 120;
- Foglio 90, particella 142, uliveto di mq 497 e frutteto irriguo per mq 14790;
- Foglio 90, particella 233, seminativo di mq 960;

Sulla base delle stesse considerazioni di cui sopra, da ritenere valide anche per questi appezzamenti, comunque limitrofi tra loro, la valutazione media desunta con criterio sintetico comparativo dall'O.M.I. (Regione Agraria N°7) per i terreni agricoli **destinati a frutteto irriguo**, nel caso in specie, è di 30.078,45 €/ha, quindi di circa 3,00 €/mq.

Si ha, pertanto il seguente Valore commerciale:

$$V1 = € (37.647 \times 3,00) = € 112.941,00$$

L'indagine di mercato specifica condotta per acquisire il valore medio di confronto, con tale criterio, ha fatto rilevare un valore medio unitario di mercato di 8,00 €/mq per terreni agricoli da coltivare con relativo valore commerciale pari a:

$$V2 = € (37.647 \times 8,00) = € 301.176,00$$

Ne discende:

$$V = € (112.941,00 + 301.176,00) / 2 = € 207.058,50$$

Riassumendo il Valore commerciale finale arrotondato dell'8° sotto gruppo è:

$$Vf8 = € 207.000,00$$

9. Il nono ed ultimo sottogruppo di immobili comprende un lotto di terreni, classificati come coltivazioni irrigue di ulivi, con annesso fabbricato rurale (deposito), in Contrada San Leonardello del Comune di Giarre, identificabili come segue:

- Foglio 90, particella 306, fabbricato rurale di mq 24;



- Foglio 90, particella 223, uliveto per mq 81, agrumeto per mq 313 e vigneto per mq 624, di fatto interamente uliveto;
- Foglio 90, particella 102, uliveto di mq 1609 e agrumeto di mq 116, di fatto interamente uliveto;
- Foglio 90, particella 211, agrumeto di mq 1 e vigneto di mq 62, di fatto interamente uliveto;
- Foglio 90, particella 335, frutteto irriguo di mq 2461, di fatto uliveto;
- Foglio 90, particella 349, frutteto irriguo di mq 43;
- Foglio 90, particella 350, agrumeto di mq 674, di fatto uliveto.

Sulla base di quanto sopra, la valutazione media desunta con criterio sintetico comparativo dall'O.M.I. (Regione Agraria N°7) per i terreni agricoli **destinati ad uliveto irriguo**, nel caso in specie, è di 16.268,40 €/ha, cioè, per eccesso, circa 2,00 €/mq.

Pertanto si ha il seguente Valore commerciale:

$$V1 = € (5.984 \times 2,00) = € 11.968,00$$

L'indagine di mercato specifica condotta per acquisire il valore medio di confronto, con tale criterio, ha fatto rilevare un valore medio unitario di mercato di 7,00 €/mq per terreni agricoli coltivati ad uliveto, con relativo valore commerciale pari a:

$$V2 = € (5.984 \times 7,00) = € 41.888,00$$

da cui discende:

$$V = € (11.968,00 + 41.888,00) / 2 = € 26.928,00$$

Riassumendo il totale arrotondato del Valore commerciale finale del 9° sotto gruppo è di :

$$Vf9.1 = € 27.000,00$$

Al valore del terreno va aggiunta l'incidenza del fabbricato ad uso deposito (p.lla 306), che ha una consistenza in termini volumetrici di mc 72 circa.

Applicando a tale parametro il prezzo di mercato corrente riscontrato in zona per altre compravendite di beni simili, pari ad €/mc 200,00, si ha:

$$Vf9.2 = € (72 \times 200,00) = € 14.400,00$$

cui corrisponde un valore commerciale finale del sottogruppo pari a

$$Vf9 = € (27.000,00 + 14.400,00) = € 41.400,00$$



QUADRO RIEPILOGATIVO STIMA IMMOBILI

Sotto Gruppo	Valore Finale immobile
vf1	€ 337.600,00
vf2	€ 556.000,00
vf3	€ 205.000,00
vf4	€ 1.100.000,00
vf5	€ 315.000,00
vf6	€ 3.720.000,00
vf7	€ 200.000,00
vf8	€ 207.000,00
vf9	€ 41.400,00
Vf Totale	€ 6.681.000,00

- Considerazioni finali

La stima economica effettuata appare al sottoscritto congrua rispetto al grado di appetibilità degli immobili e, comunque, sufficientemente in linea con i prezzi attuali di mercato. Essa è stata condotta nel rispetto dei criteri che vengono applicati alle stime finalizzate alle esecuzioni immobiliari ed è comunque suscettibile di rivisitazione o approfondimenti qualora il Giudice dovesse ritenerlo necessario.

Zafferana Etnea, 09/05/2014

In fede



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi 20 MAG. 2014

R. FUNZIONARIA DI CANCELLERIA
Rosetta Angela D'Urso

A handwritten signature in black ink, appearing to be "R. D'Urso".

Verbali di sopralluogo