
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

Esecuzione Immobiliare 916/2014 del R.G.E.

SECONDA RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Seconda relazione integrativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Giovanni Panzera Ingegnere Civile iunior, nell'Esecuzione Immobiliare 916/2014 del R.G.E.

promossa da

Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A.

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni, 3
53100 - Siena (SI)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]



SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.	5
STIMA DEGLI IMMOBILI	7



INCARICO

Il sottoscritto Dott. Giovanni Panzera Ingegnere Civile iunior, con studio in Catania, via Caronda n° 172, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania (CT) al n° B457, nella qualità di Esperto del Giudice nella Proc. Esecutiva Immobiliare n° 916/2014, in seguito al Provvedimento del 24/07/2022, notificato al sottoscritto a mezzo pec il 25/07/2022, è stato chiamato dall'Ill.ma G.E. Dott. Nelly Gaia Mangiameli a rispondere ad ulteriori quesiti. Nello specifico veniva richiesto di fornire: *“con breve relazione scritta da depositare nel fascicolo telematico dell'intestata procedura esecutiva entro 30 gg. dalla data di comunicazione del presente provvedimento, calcoli, in ciò supportato dal Comune interessato, il prezzo massimo di cessione secondo i parametri di cui al Decreto sullo Sviluppo 2011, che, nell'aggiungere il comma 49-bis all'art. 31 della L. 448/1998, ha introdotto l'istituto dell'affrancazione, cioè la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, contenuti nelle Convenzioni sia PEEP che Bucalossi”*.

Pertanto, con riferimento al mandato ricevuto si relaziona quanto segue.

PREMESSA

Con pec del 25/07/2022, veniva notificato al sottoscritto il Provvedimento del 24/07/2022, con cui veniva chiesto al sottoscritto di espletare il mandato suindicato entro 30 gg. Facendo seguito all'incarico ricevuto venivano svolte le seguenti operazioni:

- In data 27/07/2022 il sottoscritto Esperto del Giudice ha richiesto, con istanza trasmessa tramite PEC con Prot. N. 16786 del 28/07/2022, all'Ufficio Tecnico V Servizio del Patrimonio del Comune di Mascali, di fornire “il prezzo massimo di cessione secondo i parametri di cui al Decreto sullo Sviluppo 2011, che, nell'aggiungere il comma 49-bis all'art. 31 della l. 448/1998, ha introdotto l'istituto dell'affrancazione, cioè la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, contenuti nelle Convenzioni sia PEEP che Bucalossi” al fine di poter consentire all'esperto del G.E. di redigere, supportato dal comune, la relativa relazione;
- In data 11/09/2022, non essendo pervenuta alcuna comunicazione e/o riscontro da parte del Comune di Mascali a quanto richiesto, il sottoscritto, con nota trasmessa tramite PEC con Prot. N. 20477 del 12/09/2022, ha provveduto a sollecitare l'Ufficio Tecnico V Servizio del Patrimonio Comune di Mascali a dare riscontro a quanto richiesto;



- Con nota di riscontro del 12/09/2022, trasmessa al sottoscritto tramite PEC con Prot. N. 20573 del 12/09/2022, il Comune di Mascali comunicava che “in riscontro alla nota di sollecito ivi citata, si comunica che, in seguito a formali richieste all’Area Urbanistica ed all’Amministratore di condominio ed ai correlati riscontri, tutte le informazioni in possesso di questo Ente Le sono state trasmesse con le seguenti note:
 - 1) Prot. N° 3616 del 17/02/2022 (Copia concessione edilizia, copia variante, copia abitabilità/agibilità);
 - 2) Prot. N° 10563 del 16/05/2022. In particolare in quest’ultima nota è stato dato puntuale riscontro ai quesiti formulati dal G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e si è perfino proceduto ad eseguire la determinazione del prezzo massimo che il citato Giudice Le aveva chiesto di determinare.

Per quanto sopra, nessun ulteriore documento e/o informazione utili al Suo mandato sono disponibili presso questo Ufficio, a meno di più precise, puntuali e specifiche indicazioni e/o richieste da parte Sua.”
- In relazione a quanto appreso nella nota di riscontro sopra riportata, in data 15/09/2022 il sottoscritto si è recato presso l’Ufficio Tecnico V Servizio del Patrimonio del Comune di Mascali per conferire con il Capo Area Ing. [REDACTED] al fine di ricevere maggiori dettagli in merito a quanto riportato nella Loro nota di riscontro. In tale occasione [REDACTED] ha comunicato che il tecnico comunale Arch. [REDACTED] che finora si era interessato ai dati rilasciati non era disponibile in quanto in ferie e che sarebbe rientrato la settimana successiva;
- In data 16/09/2022 il sottoscritto Esperto del Giudice, nelle more di quanto appreso, con istanza trasmessa tramite PEC con Prot. N. 21018 del 16/09/2022, all’Ufficio Tecnico V Servizio del Patrimonio del Comune di Mascali, chiedeva dei chiarimenti in merito ai dati forniti e, contestualmente, un appuntamento in presenza per poter discutere di quanto richiesto;
- Successivamente, il sottoscritto ha effettuato diversi accessi presso il Comune di Mascali ivi interloquendo con l’architetto [REDACTED] (capo servizio dell’ufficio V Area – 1° servizio).
- Con pec del 20/10/2022, Prot.N.0024006/2022, il Comune di Mascali trasmetteva nota, che si allega integralmente alla presente, in cui dava riscontro alla richiesta di indicare il Prezzo Massimo di cessione degli immobili oggetto della procedura esecutiva.



RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

Per rispondere ai quesiti del Giudice è necessario riportare quanto inviato a mezzo pec dal Comune di Mascali, e specificamente:

In riscontro alla Sua nota del 12-09-2022, prot. 20477, in merito al “prezzo massimo di cessione” degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 916/2014, come individuati in catasto: Appartamento, sottotetto e garage (Foglio 26 – Particella 1584 – subalterni (rispettivamente) 15 – 21 – 33) si informa che ai sensi dell’art. 5 della L.R. 21 del 2/10/2020, che integralmente si riporta, “ *I vincoli imposti nella convenzione di cui all’art. 31 della legge 22/10/1971 n° 865, riguardanti la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione o eventuali diritti di prelazione, decadono trascorsi venticinque anni dalla data della stipula della convenzione medesima*”.

Gli immobili oggetto della predetta procedura sono stati realizzati in applicazione dell’art. 35 della citata legge 865/71 ed in virtù della convenzione stipulata il 17/11/1998, ossia ventiquattro anni fa e, pertanto, dovendo ugualmente procedere al calcolo del “prezzo massimo di cessione” si tiene conto degli ultimi parametri pubblicati con Decreto del 13/01/2020, riguardanti i “nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale” e applicati nell’allegato prospetto di stima.

Tenuto conto della vetustà dell’immobile si applica un coefficiente del 12% e si determina, quindi, il prezzo massimo di cessione per i tre immobili, individuato in € **110.798,98**.

Si informa altresì che gli artt. 20 e 23 della Finanziaria Nazionale 179/1992 abrogano i commi 15 – 16 – 17 – 19 dell’art. 35 della legge 865/71, permettendo di alienare o locare immobili realizzati in edilizia residenziale convenzionata decorsi solamente cinque anni dall’assegnazione dei medesimi, senza particolari formalità.

In conclusione si osserva che la normativa citata, in ambito regionale e nazionale, è tendente all’abolizione del concetto del “prezzo massimo di cessione” permettendo la determinazione del valore dell’immobile al “libero mercato”.

Per quanto riguarda l’importo di affrancazione, resta fermo quanto contenuto nella precedente nota del 16-05-2022, prot. 10563.



n

Secondo quanto indicato dal Comune di Mascali è stato individuato, quale prezzo massimo di cessione, complessivo per i tre immobili, quello di € **110.798,98**.

Nella medesima nota è stato fatto riferimento alla normativa vigente, secondo cui, in ambito regionale e nazionale, si tende ad abolire il concetto di “prezzo massimo di cessione” permettendo la determinazione del valore dell’immobile al “libero mercato”. Per tali motivi il sottoscritto ha ritenuto opportuno rielaborare la stima degli immobili in oggetto secondo gli attuali indici di mercato, fornendo, così, un ulteriore punto di riferimento per la determinazione del prezzo, pari ad € **108.254,20**, secondo



la stima di seguito riportata. Da quanto stimato dovranno essere detratti gli importi indicati per l'affrancazione ed il riscatto dei vincoli, secondo quanto riportato nella nota del Comune di Mascali del 16/05/2022, prot. 10563.

Si precisa che, tale stima, tiene conto dello stato di conservazione degli immobili riscontrato durante i sopralluoghi effettuati all'epoca della perizia di stima, ovvero nel 2017. Pertanto, oggi le condizioni degli immobili potrebbero aver subito ulteriori modifiche dovute al decorso del tempo.



STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Inoltre, si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione degli immobili pignorati (appartamento, locale sottotetto e garage) in tre distinti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ. 1), edificio B, piano 2, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.lla 1584, sub. 15, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06.

(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)

L'appartamento in oggetto, è situato al secondo piano, si compone di un ingresso/soggiorno di mq. 22,82, una camera (1) di mq. 9,46 con balcone di mq. 3,52, una camera (2) di mq. 15,33 con balcone di mq. 5,43, una camera (3) di mq. 14,40 con balcone di mq. 4,83, un vano lavanderia/wc di mq. 4,00, un bagno di mq. 6,12, un disimpegno di mq. 5,06 ed una cucina di mq. 17,35 con ampio balcone di mq. 7,89, per una superficie utile interna di mq. 94,54. L'altezza utile interna è di 2,70 ml.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,54 mq	110,12 mq	1,00	110,12 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto	21,67 mq	21,67 mq	0,25	5,42 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				115,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,54 mq		

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 916/2014
Esperto del Giudice: Dott. Giovanni Panzera Ingegnere Civile iunior



STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di detti immobili, si sono tenuti in considerazione due metodi di stima immobiliare.

PRIMO METODO DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico. Il procedimento di calcolo è effettuato sul "confronto diretto" che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. In questa zona il mercato degli alloggi è molto attivo e dalle ricognizioni effettuate presso le agenzie immobiliari di zona e borsini immobiliari telematici si è a conoscenza di un discreto numero di compravendite di immobili con caratteristiche simili verificatesi di recente. Inoltre, è stata effettuata una indagine, come ulteriore punto di ausilio, presso la "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. Dalla suddetta ricerca si evince che L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili siti nel Comune di Mascali (CT) in località Periferica est, in stato conservativo normale e destinazione d'uso ad abitazioni di tipo civile, prevede dei valori di €/mq., che vanno da un minimo di € 660,00 ad un massimo di € 940,00 per superficie lorda.

Per l'appartamento in questione, si ritiene di poter assegnare un prezzo congruo di **800,00 €/mq**, da moltiplicare a dei coefficienti correttivi che tengono conto del contesto e dell'unità immobiliare:

- Piano secondo con ascensore = 0,97;
- Luminosità = 1,05;
- Esposizione e vista = 1,00;
- Impianti tecnologici = 0,95;
- Stato di conservazione dell'immobile = 0,90;
- Edificio = 1,00.

Pertanto, il coefficiente correttivo complessivo calcolato è pari - 13%; per cui il valore di mercato dell'immobile risulta: $(800,00\text{€/mq} - 13\%) = 696,00\text{ €/mq}$

Al suddetto valore vanno detratti gli oneri di regolarizzazione ai sensi della L.R. 16/2016 (Recepimento del Testo Unico sull'Edilizia 380/2001), per le opere eseguite in assenza di titoli edilizi.

Tali oneri vengono così stimati:

- 1) Eventuali diritti di segreteria € 50,00;
- 2) Sanzione per mancata comunicazione di opere interne € 1.000,00;
- 3) Oneri per aggiornamento catastale € 50,00;

Si dovranno considerare inoltre, i costi per l'apertura della finestra come da progetto approvato, l'installazione del nuovo infisso e tutte le opere ad esse connesse, per un totale stimato di € 2.000,00.



SPESE TECNICHE Oneri tecnici da riconoscere al professionista per l'espletamento dell'incarico € 1000,00 (regolarizzazione, aggiornamento catastale).

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: (€ 1.100,00 + € 2.000,00 + € 1.000,00) = € 4.100,00.

Pertanto, il valore dell'immobile oggetto della presente stima è pari a:

mq. 115,54 x 696,00 €/mq = € 80.415,84 - € 4.100,00 = € **76.315,84**

Per un valore pari ad € 660,51/mq

SECONDO METODO DI STIMA

Il valore delle unità immobiliari viene determinato secondo l'aspetto economico di mercato con procedimento analitico, cioè mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario (Bf), applicando la formula: $V = Bf/r$ Il beneficio fondiario (Bf), rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Il beneficio fondiario ordinario e capitalizzabile dal proprietario si ottiene dalla formula:

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Amn + Svz + Sf/In + I)$$

Il reddito lordo totale (Rlt), è il reddito complessivo percepito a fine anno dal proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 25%.

Si procede quindi al calcolo del beneficio fondiario e alla determinazione del saggio di capitalizzazione. Attraverso una indagine di mercato, effettuata nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è del 3,5 % calcolato secondo la formula:

$$r = \sum Bf / \sum V$$

applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Dalle indagini effettuate sui valori di locazione al mq per immobili con caratteristiche simili ed anche presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'immobile in oggetto, si è accertato che i valori di locazione per immobili in condizioni normali vanno da un minimo di € 2,5 ad un massimo di € 3,7 per superficie lorda. Inoltre, dalle indagini effettuate presso le banche dati informatiche delle principali agenzie immobiliari di zona, si è a conoscenza di immobili in locazione con caratteristiche simili al bene da stimare.

Pertanto, dalla suddetta ricerca si sono ottenuti i seguenti valori:

- Valore di locazione appartamenti: 3,1 €/mq

Ad ogni unità immobiliare verranno applicati dei coefficienti correttivi, espressi in percentuali, che terranno conto delle caratteristiche specifiche e delle loro attuali condizioni di manutenzione.

Superficie commerciale 115,52 mq

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 916/2014
Esperto del Giudice: Dott. Giovanni Panzera Ingegnere Civile iunior



Canone annuo Totale: $3,1 \text{ €/mq} \times (-13\%) = 2,69 \text{ €/mq}$

$\text{mq. } 115,52 \times 2,69 = \text{€ } 310,75 \text{ al mese} \times 12 = \text{€ } 3.729,00 \text{ (Rtl)}$

Calcolo Bf = Rlt - Spese

$\text{Bf} = 3.729,00 - 25\% = \text{€ } 2.796,75 \text{ (Beneficio fondiario)}$

Valore complessivo dell'unità immobiliare:

$\text{Bf}/r = \text{€ } 2.796,75 / 0,035 = \text{€ } 79.907,14$

Pertanto, sottraendo le spese per la regolarizzazione, si ottiene:

$\text{€ } 79.907,14 - \text{€ } 4.100,00 = \text{€ } 75.807,14$

Per un valore pari ad $\text{€ } 656,11/\text{mq}$

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Dai valori scaturiti dai calcoli effettuati si è ottenuto che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è uguale alla media tra la stima sintetica e quella analitica.

Di seguito si riportano i valori dell'immobile al mq:

1. Valore stima sintetica $660,51 \text{ €/mq}$

2. Valore stima analitica $656,11 \text{ €/mq}$

$(660,51 \text{ €/mq} + 656,11 \text{ €/mq})/2 = 658,31 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 2	115,54 mq	658,31 €/mq	€ 76.061,13	100,00	€ 76.061,13
Valore di stima:					€ 76.061,13

Valore di stima: € 76.061,13

Eventuale deprezzamento del 15,00 %

Valore stimato con eventuale deprezzamento del 15%: € 64.651,96



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ. 1), edificio B, piano 3, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.IIIa 1584, sub. 21, categoria "in corso di costruzione".
(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)

Il locale sottotetto in oggetto, è situato al terzo piano, si compone di un ambiente principale ed un piccolo ripostiglio, per una superficie utile interna di complessivi mq. 93,94 di cui mq. 58,70 con altezza maggiore di 1,50 ml e mq. 35,24 con altezza inferiore di 1,50. L'altezza media utile interna è di 2,10 ml.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	58,70 mq	62,26 mq	0,70	43,58 mq	2,10 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				43,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,58 mq		

Detta unità immobiliare allo stato di fatto risulta essere "in corso di costruzione", in quanto mancano ancora delle rifiniture come la pavimentazione, gli intonaci di finitura, impianti, ecc. Pertanto, non essendo ancora definita la sua reale destinazione d'uso, si considera il bene oggetto di stima come mansarda adibita a locale deposito applicando un coefficiente di utilizzo pari a 0,70 come nella tabella sopra indicata.

Per il calcolo della superficie convenzionale del locale sottotetto in oggetto, è stata considerata la superficie utile con altezza maggiore di 1,50 ml.

STIMA DEL BENE

Il procedimento di calcolo per la stima del bene si è effettuato sul "confronto diretto" che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. Considerando il bene in oggetto come una mansarda ad uso deposito o locale di sgombero, si ritiene opportuno applicare le quotazioni relative alle abitazioni per civile abitazione, applicando preventivamente per il calcolo della consistenza un opportuno coefficiente di utilizzo. Pertanto, dalla suddetta ricerca si evince che L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili siti nel Comune di Mascali (CT) in località Periferica est, in stato conservativo normale e destinazione d'uso ad abitazioni di tipo civile, prevede dei valori di €/mq., che vanno da un minimo di € 660,00 ad un massimo di € 940,00 per superficie lorda.



Per il locale sottotetto in questione, si ritiene di poter assegnare un prezzo minimo previsto dall'Osservatorio immobiliare, pari **660,00 €/mq**.

Al suddetto valore vanno detratti gli oneri per la realizzazione delle opere necessarie per l'ultimazione dei lavori di finitura ed impiantistica. Tali oneri sono stati stimati in € 10.000,00.

Pertanto, il valore al metro quadrato dell'immobile oggetto della presente stima è pari a:
 $(660,00 \text{ €/mq} - 229,46 \text{ €/mq}) = 430,54 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Soffitta Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 3	43,58 mq	430,54 €/mq	€ 18.762,93	100,00	€ 18.762,93
Valore di stima:					€ 18.763,93

Valore di stima: € 18.762,93

Eventuale deprezzamento del 15,00 %

Valore stimato con eventuale deprezzamento del 15%: € 15.948,49

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ, 1), edificio B, piano 1S, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.lla 1584, sub. 33, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq., sup. catastale totale 25 mq., rendita € 68,17.
(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)

Il Garage in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada dell'edificio condominiale palazzina "B", ed è accessibile attraverso spazi comuni interni di manovra, con ingresso carrabile da via Antonino Saetta civ. 1. Il suddetto garage si compone di un unico ambiente di mq. 22,06, adibito a ricovero delle autovetture. L'altezza utile interna è di 2,70 ml.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	222,06 mq	24,56 mq	1,00	24,56 mq	2,70 m	Primo sottostrada
Totale superficie convenzionale:				24,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito al calcolo della superficie commerciale, si è tenuto conto di quanto riportato negli elaborati grafici di progetto, approvato nella variante finale n. 34/2002, nonché della planimetria catastale depositata in atti. In quanto dal rilievo effettuato durante il sopralluogo, si è riscontrato un aumento di superficie utile dovuto alla rimozione della parete interna a confine con l'intercapedine a sud dell'unità immobiliare.

Pertanto, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale tenendo conto dell'attuale stato dei luoghi ad eccezione dell'area destinata alla suddetta intercapedine.

STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di detti immobili, si sono tenuti in considerazione due metodi di stima immobiliare.

PRIMO METODO DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico. Il procedimento di calcolo è effettuato sul "confronto diretto" che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. In questa zona il mercato degli alloggi è molto attivo e dalle ricognizioni effettuate presso le agenzie immobiliari di zona e borsini immobiliari telematici si è a conoscenza di un discreto numero di compravendite di immobili con caratteristiche simili verificatesi di recente. Inoltre, è stata effettuata una indagine, come ulteriore punto di ausilio, presso la "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. Dalla suddetta ricerca si evince che L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili siti nel Comune di Mascali (CT) in località Periferica Est, in stato conservativo normale e destinazione d'uso box, prevede dei valori di €/mq., che vanno da un minimo di € 490,00 ad un massimo di € 730,00 per superficie lorda. Per il garage in questione, si ritiene di poter assegnare un prezzo congruo di **610,00 €/mq.**

Al suddetto valore vanno detratti gli oneri per il ripristino della parete divisoria tra il garage e l'intercapedine, nonché, tutte le opere di finitura e pitturazione.



Tali oneri vengono così stimati in € 1.000,00

Rispetto alla superficie convenzionale, tali oneri incidono nella misura di € 1.000,00/24,56 = 40,71 €/mq.

Pertanto, il valore al metro quadrato dell'immobile oggetto della presente stima è pari a:

$$(610,00 \text{ €/mq} - 40,71 \text{ €/mq}) = 569,29 \text{ €/mq}$$

SECONDO METODO DI STIMA

Il valore delle unità immobiliari viene determinato secondo l'aspetto economico di mercato con procedimento analitico, cioè mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario (Bf), applicando la formula: $V = Bf/r$ Il beneficio fondiario (Bf), rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Il beneficio fondiario ordinario e capitalizzabile dal proprietario si ottiene dalla formula:

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Amn + Svz + Sf/In + I)$$

Il reddito lordo totale (Rlt), è il reddito complessivo percepito a fine anno dal proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 25%.

Si procede quindi al calcolo del beneficio fondiario e alla determinazione del saggio di capitalizzazione. Attraverso una indagine di mercato, effettuata nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è del 4,3 % calcolato secondo la formula:

$$r = \sum Bf / \sum V$$

applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Dalle indagini effettuate sui valori di locazione al mq per immobili con caratteristiche simili ed anche presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'immobile in oggetto, si è accertato che i valori di locazione per immobili in condizioni normali vanno da un minimo di € 2,0 ad un massimo di € 2,9 per superficie lorda.

Inoltre, dalle indagini effettuate presso le banche dati informatiche delle principali agenzie immobiliari di zona, si è a conoscenza di immobili in locazione con caratteristiche simili al bene da stimare. Pertanto, dalla suddetta ricerca si sono ottenuti i seguenti valori:

- Valore di locazione dei garages: 2,7 €/mq

Superficie commerciale 24,56 mq

Canone annuo Totale: mq. 24,56 x 2,7 = € 66,31 al mese x 12 = € 795,72 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt - Spese



$Bf = 795,72 - 25\% = € 596,79$ (Beneficio fondiario)

Valore complessivo dell'unità immobiliare:

$Bf/r = € 596,79 / 0,043 = € 13.878,83$

Pertanto, sottraendo le spese per le opere di ripristino, si ottiene: $€ 13.878,83 - € 1.000,00 = € 12.878,83$

Per un valore pari ad 524,38 €/mq

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Dai valori scaturiti dai calcoli effettuati si è ottenuto che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è uguale alla media tra la stima sintetica e quella analitica.

Di seguito si riportano i valori dell'immobile al mq:

1. Valore stima sintetica 569,29 €/mq

2. Valore stima analitica 524,38 €/mq

$(569,29 €/mq + 524,38 €/mq) / 2 = 546,83 €/mq$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Mascalì (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 1S	24,56 mq	546,83 €/mq	€ 13.430,14	100,00	€ 13.430,14
Valore di stima:					€ 13.430,14

Valore di stima: € 13.430,14

Eventuale deprezzamento del 15,00 %

Valore stimato con eventuale deprezzamento del 15%: € 11.415,62

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 21/10/2022

L'Esperto ex art. 568-c.p.c.
Ing. Panzera Giovanni

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 916/2014
Esperto del Giudice: Dott. Giovanni Panzera Ingegnere Civile junior



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO N° 1 – Corrispondenza;
- ✓ ALLEGATO N° 2 – Nota di risposta del Comune di Mascali.

