

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

TERZA INTEGRAZIONE ALLA  
CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 474/2019**

**ERNOLD NPL 2017 S.R.L.**

**CONTRO**

**DEBITORE ESECUTATO**

**G.E. DOTT. NELLY GAIA MANGIAMELI**

**ESPERTO PER LA STIMA**

**DOTT. ARCH. MARIA GUARDIA MANULI**



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Terza integrazione alla relazione tecnica dell'esperto Arch. Maria Guardia Manuli inerente la causa n° 474/2019, promossa da Ernold NPL 2017 s.r.l. contro il debitore esecutato.

**1. PREMESSA**

Con ordinanza del G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli comunicata tramite PEC in data 13/12/2021, la sottoscritta Maria Guardia Manuli veniva nominata per l'affidamento della Procedura Esecutiva Immobiliare. In data 11/08/2022 la sottoscritta ha depositato la relazione tecnica rispondendo ai quesiti posti. A seguito delle richieste di chiarimenti del 16/02/2023 e del 21/03/2023 da parte del G.E. la sottoscritta ha depositato, in data 29/03/2023 ed in data 07/05/2023 integrazioni alla relazione tecnica.

La presente, per rispondere alla richiesta di chiarimenti da parte del G.E. del 28/05/2023, comunicata in data 29/05/2023.

**2. RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI**

**"Esplicitazione di quanto l'opera di riduzione in pristino stato inciderebbe sul valore di stima del lotto n.2"**

L'ipotesi di frazionamento della bottega oggi formata dai sub 158, 159 e 165, comporterebbe la costituzione di n° 3 botteghe di cui una al piano terra e due al piano primo.

Il sub 158, oggetto di pignoramento, trovandosi al piano primo e in assenza di affaccio diretto e di vetrine su strada, avrebbe una posizione poco favorevole al commercio. Nel caso di negozi, il coefficiente di merito da utilizzare è pari a **-30% (posizioni poco favorevoli al commercio)**.

Prendendo come riferimento i valori già utilizzati nell'elaborato peritale e aggiungendo un nuovo coefficiente di merito relativo alla posizione poco favorevole si avrebbe:

Superficie commerciale circa 260,00 m<sup>2</sup>

Valore medio di mercato è pari a circa 1.800,00 €/m<sup>2</sup> per negozi

**Adeguamenti e le correzioni di stima:**

	<i>Ipotesi 1: Valore attuale</i>	<i>Ipotesi 2: Valore post frazionamento</i>
<i>Coefficiente complessivo della zona</i>	1,21	1,21
<i>Coefficiente complessivo dell'edificio</i>	1,01	1,01
<i>Coefficiente complessivo dell'alloggio</i>	1,12	1,12
<i>Coefficiente di merito per posizione poco favorevole (- 30%)</i>	-	0,70
<b><i>Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione</i></b>	<b>1,37</b>	<b>0,96</b>



Nell'ipotesi 1 si avrà:

valore unitario corretto:  $1.800,00 \text{ €/m}^2 \times 1,37 = 2.466,00 \text{ €/m}^2$

valore commerciale dell'immobile:  $260,00 \text{ m}^2 \times 2.466,00 = \text{€ } 641.160,00$  arrotondato a **€ 640.000,00**

A questi è necessario applicare anche la riduzione per assenza di garanzia dei vizi del bene nella misura del 15% sul valore dell'immobile pari a € 96.000,00.

Pertanto il **valore dell'immobile è € 544.000,00 arrotondato a € 545.000,00.**

Considerato che il bene oggetto di pignoramento è gravato da diritto d'uso vitalizio, il valore di cui sopra è scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e quello del diritto d'uso (si utilizzano i dati riferiti all'anno 2022). Pertanto si avrà:

<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>€ 545.000,00</b>
	Età del beneficiario	42 anni
	Tasso di interesse legale	1,25%
	Coefficiente moltiplicatore	64
<b>Valore d'uso</b>		<b>€ 436.000,00</b>
<b>Valore della nuda proprietà</b>		<b>€ 109.000,00</b>

Nell'ipotesi 2 si avrà:

valore unitario corretto:  $1.800,00 \text{ €/m}^2 \times 0,96 = 1.728,00 \text{ €/m}^2$

valore commerciale dell'immobile:  $260,00 \text{ m}^2 \times 1.728,00 = \text{€ } 449.280,00$  arrotondato a **€ 450.000,00**

A questi è necessario applicare anche la riduzione per assenza di garanzia dei vizi del bene nella misura del 15% sul valore dell'immobile pari a € 67.500,00.

Pertanto il **valore dell'immobile è € 382.500,00 arrotondato a € 380.000,00.**

Considerato che il bene oggetto di pignoramento è gravato da diritto d'uso vitalizio, il valore di cui sopra è scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e quello del diritto d'uso (si utilizzano i dati riferiti all'anno 2022). Pertanto si avrà:

<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>€ 380.000,00</b>
	Età del beneficiario	42 anni
	Tasso di interesse legale	1,25%
	Coefficiente moltiplicatore	64
<b>Valore d'uso</b>		<b>€ 304.000,00</b>
<b>Valore della nuda proprietà</b>		<b>€ 76.000,00</b>



**3. CONCLUSIONI**

Alla luce delle relazioni integrative depositate e per una maggiore chiarezza, si ritiene utile rimodulare le schede riepilogative degli immobili applicando le detrazioni prima del calcolo dei diritti d'uso e di abitazione, come di seguito indicato:

**LOTTO 1 – Abitazione**

villa bifamiliare sita in **Catania via Claudio Claudiano n° 14** – Piano S1 – T – 1 e 2

Superficie utile circa 300,00 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale circa 380,00 m<sup>2</sup>

<b>Valore commerciale piena proprietà</b>	<b>€ 870.000,00</b>
Riduzione per assenza garanzia per vizi sul valore dell'intera proprietà	- € 130.500,00
Costi per la regolarizzazione dell'immobile e la demolizione delle opere non sanabili	- € 30.000,00
	<hr/>
<b>Valore finale</b>	<b>€ 709.500,00</b>
<b>Arrotondato a</b>	<b>€ 710.000,00</b>

di cui:

<b>Valore diritto di abitazione</b>	<b>€ 284.000,00</b>
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 426.000,00</b>

**LOTTO 2 – Bottega (ipotesi 1 - stato di fatto)**

porzione di bottega sita in **Catania Piazza Trento n° 2**

Superficie utile circa 260,00 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale circa 260,00 m<sup>2</sup>

<b>Valore commerciale piena proprietà</b>	<b>€ 640.000,00</b>
Riduzione per assenza garanzia per vizi sul valore dell'intera proprietà	- € 96.000,00
Costi per la regolarizzazione dell'immobile e la demolizione opere non sanabili	- € 0,00
	<hr/>
<b>Valore finale</b>	<b>€ 544.000,00</b>
<b>Arrotondato a</b>	<b>€ 545.000,00</b>

di cui:

<b>Valore d'uso vitalizio</b>	<b>€ 436.000,00</b>
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 109.000,00</b>

**LOTTO 2 – Bottega (ipotesi 2 – post frazionamento)**

porzione di bottega sita in **Catania Piazza Trento n° 2**

Superficie utile circa 260,00 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale circa 260,00 m<sup>2</sup>

<b>Valore commerciale piena proprietà</b>	<b>€ 450.000,00</b>
Riduzione per assenza garanzia per vizi sul valore dell'intera proprietà	- € 67.500,00
Costi per la regolarizzazione dell'immobile e la demolizione opere non sanabili	- € 0,00
	<hr/>



---

	Valore finale	€ 382.500,00
	Arrotondato a	€ 380.000,00
di cui:		
Valore d'uso vitalizio		€ 304.000,00
Valore della nuda proprietà		€ 76.000,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato conferitogli, in chiarimento ed in risposta alle osservazioni richieste, l'esperto rassegna la presente integrazione, composta da n° 5 pagine.

Catania li 06/06/2023

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Maria Guardia Manuli



