

Ill.mo Signor **Giudice Esecutore** della Sezione Fallimentare del  
Tribunale di **E N N A .**

OGGETTO: OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n. 20/2013 " [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**CHIARIMENTI SULLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. - PREMESSA**

In data 11 Maggio 2015 lo scrivente, a seguito dello scioglimento della riserva del Sig. Giudice e del deposito della relazione di parte dell'Arch. Russo Leonardo, veniva richiamato per rispondere ai rilievi di cui alla perizia di parte eseguita, in ordine ai criteri di stima del compendio. All'udienza del 01 Luglio 2015 il sottoscritto compariva davanti al Sig. Giudice, che poneva al C.T.U. il quesito di cui all'ordinanza del 11 Maggio 2015, come sopra riportato. Il Giudice Esecutore concedeva un termine di giorni 45 per il deposito della relazione scritta.

**2. - OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI PARTE**

Con le seguenti osservazioni si vuole fornire al Sig. Giudice un insieme di elementi che, alla luce delle osservazioni riportate nella C.T.P., possano chiarire i criteri di valutazione adottati dal sottoscritto C.T.U. e già esplicitamente riportati nella relazione di stima principale.

Da un attento esame della perizia di parte e degli allegati, a firma dell'Arch. Russo Leonardo, si fa osservare quanto segue:

- Il valore dell'immobile, come riportato nella relazione del C.T.U., è scaturito da una media comparata tra i valori ottenuti in loco, presso agenzie immobiliari e dalle quotazioni indicative dell'OMI.
- Le valutazioni di stima non possono e non devono risultare conformi alle quotazioni immobiliari dell'OMI, in quanto, come afferma lo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare sul suo sito internet, "i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della Stima, ma soltanto di ausilio alla stessa." . Quindi il valore di stima di un immobile scaturisce dalla comparazione di diversi valori, non potendo prescindere dalle caratteristiche intrinseche dello stesso bene, atti a determinare il più probabile valore di mercato, sancito ufficialmente nella compravendita.
- Per quanto riguarda poi le quotazioni immobiliari dell'OMI, si è riscontrata una valutazione errata da parte del tecnico di parte, dovuta all'interrogazione dei dati. In particolare, è stata considerata dal C.T.P. come zona interessata quella di Piazza Gen.



Cascino – Via Muscarà (Codice di zona B1) invece di quella dove è ubicato l'immobile in questione, zona Via Marescalchi – Via Ciancio (codice di zona B2), zona più periferica rispetto a quella indicata dal perito di parte. A maggiore chiarimento di quanto sopra, si precisa che, l'immobile in questione si trova in un Condominio sito sulla Via Gen. Gaeta al civico n. 34 (oggi Via Conte Ruggero), che è il prolungamento della parte terminale della Via Gen. Ciancio, superata la Piazza Sen. Marescalchi. Nelle quotazioni dell'OMI, al 1° Semestre del 2013, sempre per abitazioni civili e con destinazione residenziale, **per la zona B1**, si ha un valore di mercato al metro quadro che oscilla tra Euro 1.200,00 (min.) e 1.400,00 (max.), mentre **per la zona B2**, si ha un valore di mercato che oscilla tra Euro 800,00 e 1.000,00. Avendo il C.T.P. inserito l'immobile nella zona B1, scaturisce una prima valutazione errata, sia per la valutazione dell'OMI, che per i valori del mercato, avendolo collocato al centro di una zona commerciale piuttosto che in una zona periferica, anche se vicina al centro.

- L'edificio in cui è inserito l'appartamento in questione, è stato costruito nel 1967 e l'ultima ristrutturazione dell'alloggio risale al 1993 con l'applicazione dei materiali edili dell'epoca. Le rifiniture eseguite successivamente negli anni, come individuate nella C.T.U. principale, hanno aumentato sicuramente il pregio estetico dell'immobile ed il suo confort, pur nel contesto di una ristrutturazione datata.
- Per quanto sopra esposto, l'importo di Euro 1.000,00 al metroquadro, stimato dal sottoscritto C.T.U. per il valore dell'immobile in oggetto, pur coincidendo con il valore massimo indicato dall'OMI per gli immobili posti nella zona B2, è scaturito da una media di valutazioni del bene. Queste sono state ricavate nel mercato locale degli immobili, oltre che da indicazioni dell'Osservatorio ed altre società immobiliari, non trascurando le rifiniture ed i pregi dell'appartamento, che hanno contribuito ad aumentarne il valore, rispetto ad uno "normale" della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso anno di costruzione, pervenendo ad un valore di mercato pari ad Euro 149.660,00.
- Inoltre occorre fare rilevare, che ai fini documentali manca l'inserimento in mappa del manufatto della veranda sul terrazzo, costruita nel 1984 con regolare concessione, e delle modifiche murarie interne, a suo tempo non autorizzate e/o asseverate. Documentazione che ai fini della compravendita, poteva ritenersi trascurabile negli anni precedenti, mentre oggi è diventata essenziale per il trasferimento dell'immobile. Per la sistemazione della documentazione catastale, nella C.T.U. principale, è stato considerato un importo di Euro 1.600,00 da detrarre dal valore del mercato dell'immobile (pag. 4 della C.T.U. principale), pervenendo ad un valore finale commerciale di Euro 148.060,00.



- Occorre anche affermare, che a Piazza Armerina, a differenza degli altri paesi vicini, la crisi economica, ha coinvolto tutto il settore immobiliare, facendo diminuire il valore degli stessi, ben oltre il valore del 30% dichiarato a livello nazionale e regionale. Non volendosi addentrare sulle cause, basta soltanto dire, che all'interno della Città e nei dintorni, vi è un'offerta di immobili, per diverse tipologie e dai prezzi più vari, che ha fatto crollare i valori di stima degli stessi, superando anche il criterio del valore unitario di mercato.
- Se poi si volesse avere una stima del valore di mercato dell'immobile, attraverso il procedimento della capitalizzazione dei redditi (ritenuto l'immobile oggetto di libera trattativa e sgombrato da ogni cosa all'interno), si potrebbe supporre un affitto mensile di Euro 400,00 (già sopra la media degli affitti riscontrabili attualmente in zona e nella Città), detraendo il 25% (di solito l'oscillazione è tra 25%-30%) di tutte le spese necessarie per il mantenimento del bene (manutenzione, ammortamento, assicurazione, amministrazione, servizi ed imposte) si pervenirebbe ad un reddito netto annuo pari ad Euro 3.600,00. Per pervenire al valore di stima, occorrerebbe dividere per un adeguato saggio di capitalizzazione (che definisce il rapporto itercorrente tra il valore capitale dell'immobile e la somma di moneta che da questo si ricava), che attraverso un procedimento indiretto si potrebbe porre pari al 2,5% (poco sopra il valore minimo per gli immobili di lusso, di solito si ha un'oscillazione tra 2% e 6%). Dal rapporto del reddito netto annuo ed il saggio di capitalizzazione, si ottiene un valore di mercato dell'immobile (nonostante si siano prese le condizioni più favorevoli), pari ad Euro 144.000,00, al di sotto del valore stimato dal sottoscritto nella C.T.U. principale, pari ad Euro 149.660,00.

In base quanto sopra riportato, si ritiene di avere risposto ai rilievi di cui alla perizia di parte, a firma dell'Arch. Russo Leonardo, in merito ai criteri di stima adottati dal sottoscritto nella sua relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Si ritengono infondate le controdeduzioni scritte nella C.T.P dell'Arch. Russo Leonardo e si conferma il valore dell'immobile, stimato nella relazione principale del sottoscritto C.T.U., depositata in data 14 Dicembre 2013, pari ad un valore complessivo commerciale di **Euro 148.060,00** comprensivo delle spese tecniche per procedure di sanatoria.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto a quanto richiesto dal Sig. Giudice del Tribunale di Enna

Piazza Armerina li, 04 Agosto 2015

Il C. T. U.  
(Ing. Ernesto Conti)

PEC 5.8.13

