

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
Sez. LIQUIDAZIONI CONTROLLATE nn. 22/2023 e 23/2023 L.C.

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Messina

Liquidatore: Avv. Elisabetta Cilia

Istanti: Sig.ri [REDACTED]

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Daniela Parisi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A3171, con studio in Via Rosario, 25A - 95030 - Ragalna (CT), email ing.danielaparisiliberio.it, PEC daniela.parisiliberio@ingpec.eu, Tel. 347 7797716, è stata nominata CTU nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 189/2020 R.G.E. del Tribunale di Catania e ha depositato la relativa perizia di stima nel maggio 2022.

L'immobile oggetto del pignoramento era un *appartamento a piano terra, sito in via Antonio De Curtis n.85 in Misterbianco (CT), composto da quattro vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 2 Particella 477 Sub 10.*

La relazione di stima prevedeva la formazione di un unico lotto con valore di € 99.000,00 al netto dell'abbattimento forfettario del 20%, nonché della detrazione dei costi necessari alle operazioni di adeguamento e di messa in sicurezza dell'immobile.

Con provvedimento di nomina del Giudice Laura Messina del 30/03/2026, la sottoscritta Ing. Parisi Daniela, veniva incaricata dell'aggiornamento e/o integrazione della suddetta perizia di stima, così da verificare eventuali ulteriori stati di pericolo e/o riduzioni di valore dell'immobile.

La sottoscritta in data 01/04/2026 accettava l'incarico e fissava il sopralluogo per il 07/04/2026.

Il sopralluogo si è svolto alla data stabilita, alla presenza dei proprietari dell'immobile e del delegato e nel corso dello stesso sono stati ispezionati i locali ed effettuati rilievi fotografici.

L'immobile, già nel 2022, mostrava la presenza di un grave distacco di intonaco, con esposizione dei ferri d'armatura e danneggiamento dei travetti e del copriferro del solaio di copertura dell'appartamento.

Rispetto alla visita del 2022 l'immobile si presenta in condizioni peggiorate. Sono state riscontrate maggiori aree nelle pareti affette da danni di umidità di risalita, sia dal lato interno che esternamente. Aggravata è anche la situazione dei soffitti che presentano rigonfiamenti dovuti all'azione dell'umidità nei ferri di armatura dei travetti. Nella facciata dell'immobile si è verificato il distacco dei rivestimenti e ammaloramento degli intonaci così come nei muri di recinzione.

Tuttavia non sono stati riscontrati segnali di pericolo ulteriore che riducono la sicurezza dell'immobile rispetto alla situazione analizzata nel 2022. Per quanto sopra detto e per le mutate condizioni poste a base della stima, il valore dell'immobile deve essere rideterminato. In particolare se ne elencano le motivazioni:

- È aumentata la consistenza degli interventi di riparazione da eseguire sull'immobile,
- Sono variati i prezzi delle lavorazioni e materie prime, come si evince confrontando i prezzi del Prezzario Regionale dei lavori pubblici allora vigente (primo semestre 2022) con quelli attuali del 2026. Già nel secondo semestre del 2022 si è reso necessario l'adeguamento dei costi elementari, conseguenti al fenomeno del caro materiali sulla base delle risultanze degli effettivi costi rilevati dalle indagini di mercato effettuate e dai listini ufficiali e all' adeguamento dei restanti costi elementari sulla scorta dell'andamento delle serie storiche dei costi di costruzione dell'indice ISTAT per il periodo Gennaio-Maggio 2022, stimato con un incremento percentuale del +10,00 %.
- Sono mutate le condizioni del mercato immobiliare (vedere Allegati 3-4 - Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'agenzia delle Entrate relative agli anni 2021-2025, per la zona in esame) e come riscontrato dalle indagini di mercato i valori degli immobili sono diminuiti.
- Sono variati i tassi di interesse e i saggi di capitalizzazione (per la situazione macroeconomica) passando dal saggio utilizzato nel 2022 pari al 3,5% al saggio attuale di riferimento che per gli immobili residenziali è compreso tra il 4,5% ed il 5,5%.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il valore medio al mq valutato alla data odierna a seguito delle indagini di mercato effettuate nella zona per immobili simili, è pari a 700 €/mq.

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ **€ 700**

Valore stimato: **€ 127.183,00 = € 700,00 x m² 181,69 (V1)**

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

Abitazione	550 €/mese	x 12 =	€ 6.600,00
Reddito annuo lordo presunto			€ 6.600,00

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 20% del Reddito annuo lordo presunto)

$$€ 6.600,00 \times 20\% = € 1.320,00$$

Reddito annuo netto presunto

$$€ 6.600,00 - € 1.320,00 = € 5.280,00$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 5%, si ottiene il valore cercato

$$€ 5.280,00 / 5\% = € 105.600,00 \quad (V2)$$

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = € 116.391,50$$

Da questo valore ottenuto occorre detrarre le spese necessarie da sostenere per la regolarizzazione delle verande realizzate abusivamente, della tettoia del giardino, variazione al prospetto per apertura finestra, per la messa in sicurezza dell'immobile con ripristino dei soffitti danneggiati e riparazioni dei danni per umidità di risalita.

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Veranda utilizzata come cucina (50 €/mq oneri al Comune + Sanzione + catastazione + spese tecniche pratica CILA e Genio civile)	€ 2.500,00
Veranda utilizzata come lavanderia (25 €/mq oneri al Comune + Sanzione + catastazione + spese tecniche pratica CILA e Genio civile)	€ 2.500,00
Tettoia aperta in giardino (25 €/mq oneri al Comune + Sanzione + catastazione + spese tecniche pratica)	€ 2.000,00

CILA e Genio civile)	
Variazione prospetto per apertura finestra	€ 1.000,00
Messa in sicurezza, ripristino dei soffitti danneggiati e riparazioni dei danni per umidità di risalita (Opere di ripristino e spese tecniche pratica Comune e Genio civile)	€ 24.000,00
Totale	€ 32.000,00

$$Vs = € 116.391,50 - € 32.000,00 = € 84.391,50$$

A. RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Determinazione del valore di vendita

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, nonché l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva un importo pari a (in cifra tonda)

$$Vv = € 84.391,50 \times 0,80 = € 67.513,20$$

che si arrotonda per ottenere il

$$\text{VALORE DI VENDITA} = € 67.000,00$$

(sessantasettemila euro)

CONCLUSIONI

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

Ragalna, li 13/05/2026

Il CTU
Ing. Parisi Daniela

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di accesso al bene pignorato
2. Documentazione fotografica
3. Quotazioni mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 2021
4. Quotazioni mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 2025
5. Valore di mercato dell'immobile nella stima del 2022