
TRIBUNALE DI PATTI

G.E. dott. Gianluca A. PELUSO

Causa R. es. Imm. n.ro.38/2022

promossa da

CASTELLO FINANCE S.R.L. E PER ESSA DOVALUE SPA

contro

████████████████████

Oggetto: *Osservazioni alla CTP*

Tecnico incaricato: Ing. Maria Pamela CORRENTE

via Giovanni Paolo I, 1 98064 Librizzi (Me)

email: studiocorrente@gmail.com

pec: mariapamela.corrente@cgn.legalmail.it

tel.0941368209/3296948336



PREMESSA

Il sottoscritto CTU Ing. Maria Pamela CORRENTE, con studio in Librizzi via Giovanni Paolo I, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina con il numero 216B,

In relazione all'espletamento dell'incarico conferitogli, riscontra le osservazioni trasmesse dal CTP di parte ricorrente, denominato do Value:

Nel paragrafo 4.2 il CTP descrive il proprio metodo di valutazione effettuando “ *ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare...* ” ed ancora “ *attraverso un'analisi di mercato condotta con l'utilizzo dei principali siti web....* ”. Orbene i prezzi così desunti non possono mai rispecchiare il valore reale di un immobile, cosa che invece si può ricavare dalle tabelle OMI usate dal sottoscritto CTU, riportate sul sito ufficiale dell'Agenzia dell'entrate i cui valori scaturiscono dalle compravendite immobiliari di compendi aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali tabelle non sono state tenute di conto dal CTP, nè tantomeno lo stesso ha avuto modo di visionarle, in quanto, come riportato nel paragrafo introduttivo “*non è stato possibile visionare gli allegati alla CTU in quanto non pervenuti.* ”

Dall'affermazione anzi riportata, ossia che il CTP non ha visualizzato gli allegati alla CTU, si comprende anche l'errata affermazione riportata nelle conclusioni del paragrafo 4.2 : “...*La valutazione interna di luglio 2021 si discosta dalla presente valutazione in quanto nella presente analisi le consistenze sono state desunte dalla CTU ed inoltre è stato applicato un deprezzamento per la regolarizzazione catastale e edilizia del bene in procedura.* ”.

Invero le consistenze riportate nella CTU riportano le superfici riportate nella visura catastale allegata alla relazione di stima come l'allegato A che si riporta di seguito per un'immediata visione:





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/10/2022
Ora: 00:13:06
Numero Pratica: T296/2022
Pag: 3 - Fine

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di NASO (F848) (ME)

Foglio 8 Particella 1216 Subalterno 3

Totale: 214 m²

Totale escluse aree scoperte : 213 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
06/09/1997, prot. n. A1908

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NASO (F848)(ME) Foglio 8 Particella 1216 Sub. 3

➤ 1. [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

📅 dal 06/09/1997

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/09/1997 in atti dal
06/09/1997 (n. A01908.1/1997)

Visura telematica

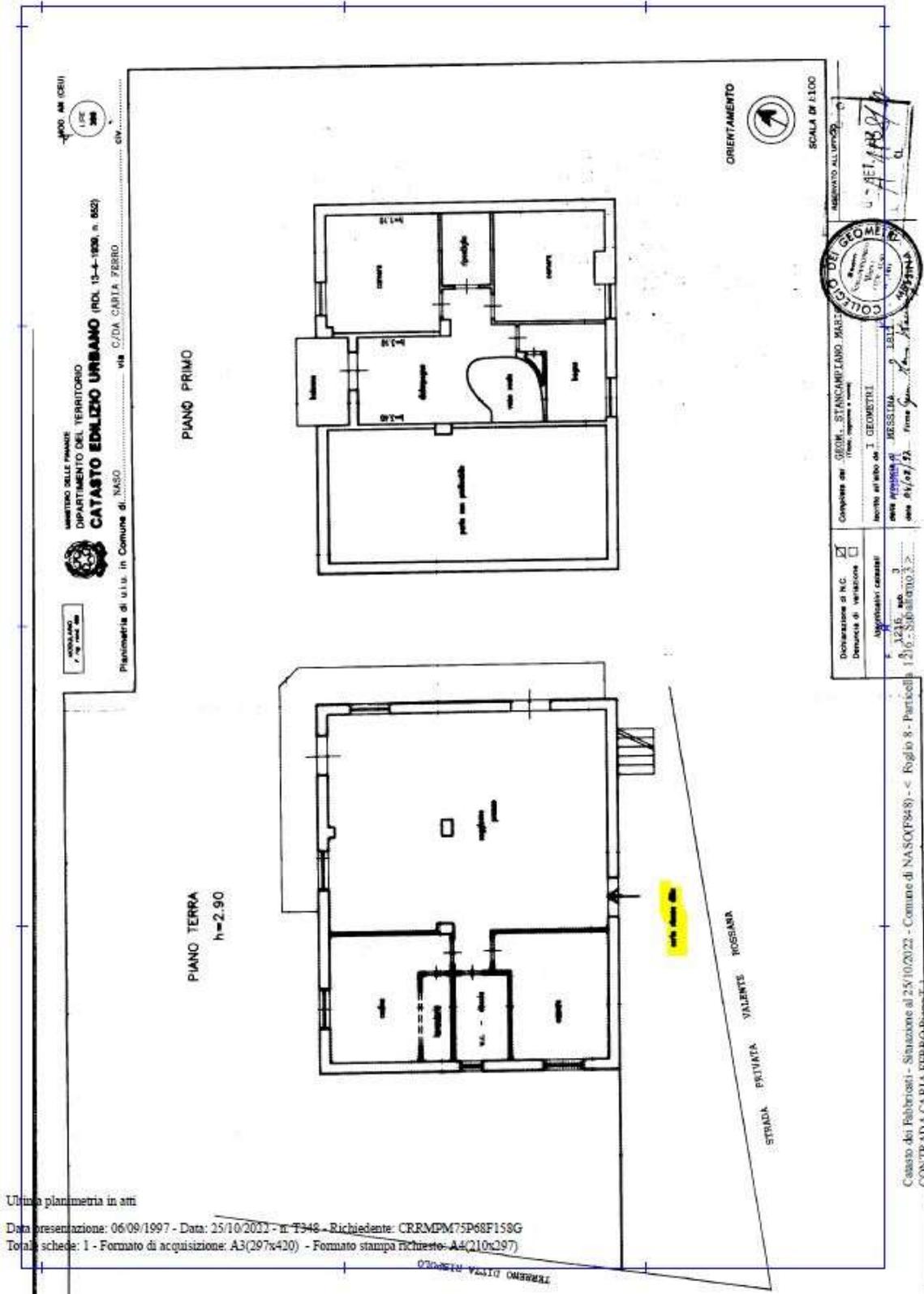
Tributi speciali: Euro 0,90

REVISIONE CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è di mq 214,00 a cui va addizionata una superficie scoperta pari a 23,00 (70,00/3*) e non 213,00 come erroneamente riportato nella CTU, la superficie scoperta si rileva non dall'elaborato planimetrico del 07/02/1996, ma bensì dalla planimetria depositata in catasto datata 06/09/1997 che riporta la corte del sub 3 di cui all' allegato F della CTU, e riportato di seguito:



Data presentazione: 06/09/1997 - Data: 25/10/2022 - n. T348 - Richiedente: CRRMPM75P68F158G



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/09/1997 - Data: 25/10/2022 - n. T348 - Richiedente: CRRMPM75P68F158G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

(*ai fini del calcolo del valore, la superficie totale delle aree scoperte si considera ridotta ad 1/3)

1) Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

2) Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

In Entrambi i metodi si ricorre all'ausilio delle tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblicate periodicamente dall'Agenzia delle Entrate, che riportano i valori immobiliari €/mq sia di affitto che di compravendita applicati nella zona d'interesse. (All. E della CTU)

1) Stima per Comparazione

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Messina, Comune di Naso si è potuto riscontrare una quotazione media per immobili simili variabili tra €/mq 720,00 e €/mq 1.050,00.

Ciò posto si osserva che il fabbricato in esame offre la peculiarità di una massima utilizzazione degli spazi disponibili, le rifiniture sono di livello medio, predisposto alla dotazione di tutti i comfort anche se in carenza stato manutentivo.

Pertanto, si ritiene che il valore unitario da attribuire alla superficie, è pari a €/mq. 900,00.

Il valore così calcolato tiene conto della maggiore utilizzazione delle superficie rispetto agli edifici di tipo comune e come già si è avuto modo di rilevare, l'immobile in questione, prescindendo dalle peculiarità architettoniche e strutturali che lo caratterizzano, può realizzare internamente, in virtù di avvedute scelte, delle ottimali condizioni igienico-ambientali non sempre riscontrabili in altri compendi.

Si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 900,00 \times \text{mq. } 237,00 = \text{€ } \mathbf{213.300,00}$$

2) Stima per Reddito di Capitalizzazione

Per stabilire il canone locativo dell'immobile finito è stata effettuata una ricerca di mercato utilizzando le Tabelle OMI (All.E):

Si ritiene che il valore più congruo al caso di specie sia pari ad €/mq. mese 3,80

si calcola dunque il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile pari a euro x mq. e x mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di:

$$\text{€ } 3,80 \times 237,00 \text{ mq.} \times 12 = \text{€ } 10.807,20$$

Detraendo tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a:

$$\text{€ } 10.807,20 \times (1 - 0.32) = \text{€ } 7.348,90$$



che capitalizzato al saggio del 3,00% dà un valore dell'immobile pari a € **244.800,00**

Si considera dunque un valore medio tra i due precedentemente calcolati, pari ad € 229.000,00 tenendo conto anche della rivalutazione degli immobili.

REVISIONE QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE:

Le spese previste per la redazione ed il deposito degli elaborati tecnici necessari al completamento della pratica, come anzidetto, sono di seguito computate:

- *Redazione APE (attestazione prestazione energetica) € 300,00;*
- *Certificati di conformità degli impianti idrico ed elettrico = € 1000,00*
- *Redazione e presentazione SCA (agibilità) = € 1500,00*

TOTALE Spese:

- *Spese tecniche € 2.800,00 + Cassa 4% + IVA 22% = € 3.552,64*

N.B. sono state detratte le spese di variazione catastale in quanto non necessarie, perché conforme allo stato di fatto.

RIEPILOGO VALUTAZIONE

- **Valore di mercato dell'immobile**
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova
al lordo delle spese di regolarizzazione..... € **229.000,00**
al netto delle spese di regolarizzazione..... € **225.447,36**
- **Calcolo Valore di vendita giudiziaria:**
si applica la riduzione del valore di mercato del 15%,
praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene



venduto, vincoli ed oneri non eliminabili nel corso
del processo esecutivo, per rimborso forfettario di eventuali
spese condominiali insolute: 225.447,36 x 15 % =€ **33.817,10**

- **Valore di vendita giudiziaria dell'immobile**

al netto delle decurtazioni sopra riportate, nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova.....€ **191.630,26**
diconsi euro **centonovantunoseicentotrenta/26**

CONCLUSIONI

Non può considerarsi congruo il valore determinato dalla CTP sia per le modalità di stima adottate non convenzionali (siti web e pubblicità agenzie immobiliari) sia perché gli immobili raffigurati nelle foto a pag 7 della CTP non corrispondono alle caratteristiche del compendio immobiliare oggetto della presente CTU.

Si può pertanto stabilire che, sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a € **191.630,26** euro (**centonovantunoseicentotrenta/26**) al netto delle spese tecniche come sopra computate.

A tal fine si reinoltrano anche i seguenti elaborati necessari per le pubblicazioni di vendita:

- Perizia Privacy
- Quadro riassuntivo beni periziati
- Relazione per pubblicazione vendita.

Tutto quanto ad espletamento dell'incarico conferito allo scrivente

Librizzi 10/02/2024

Il CTU Ing. Maria Pamela CORRENTE

