

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: sintesi alla relazione tecnica d'ufficio disposta dal **G.E. Dott.ssa Maria Angela**

CHISARI in merito alla procedura Esecutiva Immobiliare N° **63/2020 R.E.S.**

promossa da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED].

Il sottoscritto estimatore nominato nel procedimento, per quanto disposto ed evidenziato dalla G. E., espone quanto segue:

- METODO DI STIMA COMPARATIVA

La stima comparativa inizialmente basata su di un solo immobile posto in vendita nel Comune di Nicolosi è ampliata ai valori provinciali di cui si allegano valori rilevati dalle offerte in vendita riferite alle superfici (allegato A):

IMMOBILI IN VENDITA-UBICAZIONE	TIPOLOGIA	STATO MANUTENTIVO	PREZZO OFFERTA	SUPERFICIE-mq.	PREZZO UNITARIO €/mq.	VALORE MEDIO/mq.
Via Wagner N.44 MASCALUCIA	ALBERGO	BUONO	1.500.000	1000	1500	10127 1687.80
Via Capomulini N.32 ACIREALE	ALBERGO	BUONO	1.900.000	859	2212	
Via Nazionale - ACICASTELLO	ALBERGO	BUONO	5.000.000	1950	2564	
Via G. Matteotti -LINGUAGLOSSA	ALBERGO	BUONO	1.650.000	1000	1650	
LINGUGLOSSA	ALBERGO	BUONO	3.300.000	2600	1269	
PATERNO'	ALBERGO	BUONO	1.770.000	1900	932	

riduzione per contrattazione 10%= 1500€ /mq.

Inoltre, da analisi rapportate ad altre valutazioni di stima per comparazione eseguite per immobili simili e da altro esperto ctu (proc. 659/2020) per la stessa zona si riportano i valori medi di vendita riscontrati alla data di Aprile 2023 coerenti a quanto descritto (Allegato B):

9.1 STIMA IMMOBILI (Procedimento diretto - sintetico basato sul metodo del confronto)

Analisi di mercato immobili 1 e 2

Offerte di vendita

Si rilevano diverse inserzioni di vendita tra vari siti di agenzie immobiliari. Tali inserzioni per essere quanto più significative possibili sono state considerate per immobili di simili tipologie e con simili destinazioni, ricadenti nel comune di Nicolosi, a ridosso del centro storico e in paesi limitrofi, non capoluoghi di provincia, e comunque nel territorio della provincia di Catania (Tabella 5).

Tabella 5 Immobili in vendita

IMMOBILI IN VENDITA / VENDUTI / STIMATI COMPARABILI						
N. immobile	Tipologia	Localizzazione	Stato manutentivo	Prezzo d'offerta (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
1	Albergo/ristorante	via Etna 160, Nicolosi (CT)	buono	3.200.000,00	4000	800,00
2	Albergo/ristorante	Via Carducci 30 - 95037 San Giovanni La Punta (CT)	buono	8.050.000,00	3867	2.081,72
3	Albergo/ristorante	Via Carducci 30 - 95037 San Giovanni La Punta (CT)	buono	4.700.000,00	2702	1.739,45
4	Albergo/ristorante	Via per Viagrande 37, San Giovanni La Punta (CT)	buono	3.846.000,00	3311	1.161,58
5	Albergo/ristorante	Via per Viagrande 37, San Giovanni La Punta (CT)	buono	4.979.657,00	2767	1.799,66
6	Albergo/ristorante	Via Fossa Gelata nn. 17-21, Zafferana Etna (CT)	buono	3.000.000,00	1345	2.230,48
7	Albergo/ristorante	Via Etna 107, Nicolosi (CT)	buono	1.070.000,00	767	1.395,05
8	Locale commerciale	via Giacomo Leopardi, Nicolosi (CT)	buono	400.000,00	500	800,00
Valore unitario medio						1.500,99
Valore finale ragguagliato con alea di contrattazione (17%)						1.245,82

G.E. Dott. Francesco Lentano

46

C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio

Firmato Da: DI GREGORIO SALVATORE ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e1e08f5a570c213c11a2a6152f960cb



Proc. Esec. Immobiliare n. 659/2020

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Il valore delle inserzioni verrà raggugliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore finale di vendita. Tale divario è calcolato in percentuale per le grandi città italiane, da appositi studi statistici NOMISMA.

Nel caso specifico per tali abitazioni usate di tipologia simile all'immobile di riferimento, si può considerare un'alea di contrattazione variabile intorno al 17%.

Banca data delle quotazioni immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), è possibile visualizzare dei valori di mercato per il primo semestre dell'anno solare 2022. Tali valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio.

Dalle pubblicazioni OMI, relativamente a immobili della stessa categoria catastale/tipologia edilizia all'interno del centro storico del comune di Nicolosi, si desume un valore massimo $V_{MAX} = 1.500,00 \text{ €/mq}$, ed un valore minimo $V_{MIN} = 900,00 \text{ €/mq}$. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto le quotazioni non si riferiscono ad immobili di particolare pregio o degrado, o con caratteristiche comunque non ordinarie rispetto la tipologia edilizia della zona.

Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari, per gli immobili della zona si è risaliti ad un valore di mercato compreso tra **900,00 €/mq e 1.500,00 €/mq**.

Dai valori sopra riportati, derivanti dalle offerte di vendita raggugliate ad un'alea di contrattazione, dalla Banca Dati dell'OMI, e da indagini presso agenzie immobiliari, si può ricavare il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{(1.245,82 + 900,00 + 1.500,00 + 900,00 + 1.500,00) \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{5} = 1.209,16 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

Il valore medio di stima V_m ricavato precedentemente verrà moltiplicato per un coefficiente di merito K_{glob} specifico per le caratteristiche dell'immobile in esame.

$$V_{finale} = V_{mp} * mq = \text{Valore finale di stima dell'immobile}$$

Dunque, lo scrivente ha ampliato le indagini al territorio dell'intera provincia di Catania, risalendo ad un valore di mercato che risulta coerente con i valori riscontrati e simili parallelamente anche ad altra relazione CTU (659/2020) in cui il valore è compreso tra i 900 €/mq. e 1500 €/mq., scegliendo infine il valore minimo di 900 €/mq. Si ritiene pertanto congruo il valore descritto con il metodo per comparazione pari a €

2.200.000,00.

- METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione eseguita con il metodo di capitalizzazione del reddito viene riveduta in funzione delle **spese straordinarie non quantificate** e necessarie per l'attività e l'ordinario funzionamento che devono essere affrontate per la normale apertura della struttura alberghiera, in aggiunta alle precedenti spese ordinarie indicizzate, con un'ulteriore detrazione sul reddito annuo. **Resta** l'indice per i giorni di effettiva attività annuale considerata continuativa, in ragione dell'effettiva possibile apertura sia per il periodo estivo che invernale della struttura ricettiva, ubicata in zona piedemontana e comunque soggetta alle oscillazioni delle presenze, come da coefficiente Istat. Il prezzo medio per camera doppia di € 100, verificate le tariffe medie di strutture alberghiere simili, non è riconducibile allo stato attuale dell'immobile, inutilizzato, per cui si riduce del 30% a € 70,00 per camera doppia.

Applicando dette rettifiche al metodo di capitalizzazione del reddito, si converte in modo diretto il reddito dell'immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$VM = R / rc$$

dove:

VM è il valore di mercato del bene

R è il reddito netto

rc è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'albergo in esame è pari a:

$$RL = N. \text{ camere} \times CC \times Ng \times P$$

nella quale

RL è il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile;

N. camere è il numero di camere disponibili;

CC è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili nella stagione di apertura ed è dato dal rapporto tra il numero di presenze registrate ed il numero di posti letto disponibili;

Ng è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;

P è il prezzo medio applicato a camera.

La percentuale di occupazione delle camere CC è stata ricavata analizzando i dati relativi ai movimenti turistici nel Comune di Nicolosi per l'anno 2022, elaborati dall'Ufficio di Statistica della Regione Sicilia e desunta dai dati Istat, pari al 43,5%. **(tabella presenze per provincia allegata).**

il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile è pertanto pari a:

$$RL = N. \text{ camere} \times CC \times Ng \times P = 46 \times (43,50\%) \times 365 \times \text{€ } 70,00 = \text{€ } 511.255,00$$

Le spese ordinarie a carico della proprietà per la tipologia di struttura considerata sono ordinariamente pari al 40% del reddito lordo.

Per il calcolo delle spese in detrazione tratto da (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996). Le spese in detrazione ipotizzate hanno un'incidenza variabile intorno al 40%.

SPESE IN DETRAZIONE

4,0 % Manutenzione

1,0 % Servizi

1,0 % Inesigibilità

0,5 % Assicurazioni

1,0 % Ammortamento

0,5 % Amministrazione

32 % Imposte

40,0 % totale

Verificato che la struttura alberghiera considerata non è più attiva dall'anno 2009, con un periodo di chiusura di 14 anni, le spese straordinarie per il logorio dei beni strumentali per inattività, per la riqualificazione e l'immediata fruibilità, si opera un' ulteriore detrazione del 20%. Sommando detrazioni ordinarie e straordinarie, pari al (60%) del reddito lordo, il reddito netto annuale, valutato in percentuale del reddito lordo in funzione degli oneri derivanti al proprietario per il mantenimento del bene, è pari al 40%; pertanto, il reddito netto annuale, valutato in percentuale del reddito lordo in funzione degli oneri derivanti al proprietario per il mantenimento del bene, è pari a:

$$R = RL \times 40\% = € 511.255 \times 0,40 = € \mathbf{204.502}.$$

Il "saggio di capitalizzazione" va scelto per analogia con altri investimenti concorrenziali che hanno la stessa redditività. Esso è influenzato in parte dal "prezzo d'uso" e dal rischio di perdita del capitale, ed in parte dalla tipicità dell'immobile, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche, dalla salubrità e dall'interesse paesaggistico della zona, dalle strade di comunicazione.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione, prendendo a riferimento i dati OMI relativi al secondo semestre 2022 per il Comune di Nicolosi, zona D 1 – Fascia periferica, si hanno i seguenti valori riferiti ad immobili (a unica destinazione peregrua) destinazione residenziale "villini":

Compravendita €/mq. 1.200,00

Valori locativi €/mq. x mese 3,90

Pertanto il saggio di capitalizzazione è pari a:

$$R_c = \frac{(3,90 \text{ €/mq. al mese}) \times 12 \text{ mesi}}{1.200,00 \text{ €/mq.}} = 0,039 = 3,90\%$$

Il valore di mercato dell'albergo determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito è pari a:

$$V_m = € 204.502,00 / 0,039 = € 5.243.641$$

Il prezzo determinato si riferisce ad attività in normale esercizio. Verificato che nella struttura alberghiera considerata non sono state fatte ristrutturazioni o recenti ammodernamenti, tenendo conto inoltre delle valutazioni sull'efficienza energetica e la sicurezza, al valore di riferimento scaturito si applica una detrazione per vetustà con anno di costruzione 1967 del 40% =

$$€ 5.243.641 \times 0,60 \text{ per un valore finale di mercato pari a } € 3.146.184,60$$

Nei due metodi è stata operata una detrazione del 40% che scaturisce dalla vetustà e obsolescenza della struttura ricettiva nell'insieme, dalla tipologia di rifiniture degli interni, e da tutte le carenze globalmente riscontrate.

Deprezzamento **indicativo** per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale per fabbricati di categoria D ed E.

(notizie desunte anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa d'estimo urbano ecc. – ed. Maggioli)

Epoca di costruzione coefficiente da applicare al costo a nuovo

Dal 1988 al 2000 =====

Dal 1981 al 1987 4 %

Dal 1976 al 1980 9 %

Dal 1966 al 1975 30 %

Dal 1961 al 1965 41 %

Dal 1951 al 1960 48 %

Dal 1941 al 1950 54 %

Dal 1931 al 1940 62 %

Dal 1921 al 1930 71 %

Dal 1911 al 1920 80 %

Dal 1901 al 1910 85 %

Ante 1900 93 %

In linea di massima si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per vetustà degli impianti:

- impianto nuovo degrado = 0%
- impianto recente degrado fino al 20%
- impianto vecchio, ma funzionante degrado fino al 45%.

- VALORE DI MERCATO DELL'ALBERGO

Il valore di mercato dell'albergo, computato come valore medio delle stime ottenute con l'applicazione del metodo del confronto di mercato e di quello di capitalizzazione del reddito, è pari a:

$$\text{VM albergo} = (\text{€ } 3.146.184,60 + \text{€ } 2.200.000,00) / 2 = \underline{\text{€ } 2.673.092,3}$$

-Riduzioni per regolarizzazione urbanistica e catastale : € 6.000,00

VALORE RIDOTTO PER REGOLARIZZAZIONI : € 2.667.092,00

Si tenga conto della riduzione del prezzo di mercato del 20% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni:

dal valore dell'immobile stimato **€ 2.667.092,00** con la riduzione del 20%, ovvero di € 533.418,40 si ottiene il valore **€ 2.133.673,6**.

Relativamente alla valutazione del bene in oggetto, verificate le odierne condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e constatato il fisiologico intrinseco deperimento, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica, e considerato altresì il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, in particolare per i settori non residenziali, concretizzatisi in una forte riduzione delle contrattazioni riscontrabili a livello locale dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), considerato ancora le caratteristiche strutturali del fabbricato, l'età di costruzione 1967, le ampie dimensioni dell'immobile e la notevole capacità ricettiva, che ne determinano una maggiore difficoltà di collocazione nel mercato delle compravendite, il sottoscritto ritiene che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, che potrà essere venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa

essere determinato in € 2.133.673,6 che si arrotonda a €. 2.134.000,00 (valore di vendita Euro duemilionicentotrentaquattromila /00).

Si allega il grafico relativo alla attuale definizione dei confini con le mappe dei due fogli catastali (foglio 23 e 26), ed evidenziate le particelle n.ri 473 e 161 estranee al pignoramento all'interno della recinzione della struttura alberghiera, ad eccezione di lievi differimenti negli ingressi carrabili dovute alle aree di manovra, con arretramento dal ciglio stradale per l'accesso dalla strada come da norme A.N.A.S. per le strade provinciali.

Catania,

Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe Mangiò)

Allegati: 1) Grafico stralcio catastale con particelle non citate nel pignoramento.

- 2) Dettagli delle offerte di vendita rilevate e citate nella tabella di comparazione.
- 3) Tabella flussi e permanenza media presenze per provincia di Catania.

