

**TRIBUNALE DI PATTI**

Esecuzione Immobiliare  
**TIBERIUS SPV SRL**  
e per essa quale mandataria  
**PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA**  
contro

---

**N. R.G.E. 42/2020**

Giudice dell'Esecuzione **Dr. G. A. PELUSO**

**ELABORATO PERITALE**  
**RISPOSTA ALLA VS. DEL 17/02/2023**

*Tecnico Incaricato: Arch. Pietro Papa*



TRIBUNALE DI PATTI  
SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
All'III. Dott. Gianluca A. Peluso

Rif./CTU Proc. n.42/2020 R.es. Imm.

RELAZIONE in risposta alla Vs del 17 febbraio 2023

2

Illustrissimo Giudice,

in riferimento alla Vs richiesta del 17/02/2023 a seguito dell'Istanza depositata dal professionista delegato del 16/02/2023 e la VS richiesta di procedere ad una suddivisione del lotto unico in due lotti differenti e alle correlative stime, il sottoscritto Arch. Pietro Papa, incaricato CTU,

**Premesso che**

Il lotto unico facente parte dell'elaborato peritale da me depositato in data 02/03/2021 consisteva dei seguenti immobili:

- a) Piena proprietà per la quota di 1/1 **immobile** in Catasto Fabbricati del Comune di CAPRI LEONE, **foglio 1, particella 557 sub 3, Categoria C/1**, Classe 4, Consistenza 319 mq, Superficie Catastale 340 mq, rendita Euro 4.069,32;
- b) Piena proprietà per la quota di 1/1 **immobile** in Catasto Fabbricati del Comune di CAPRI LEONE, **foglio 1, particella 557 sub 9, Categoria C/2**, Classe 1, Consistenza 113 mq, Superficie Catastale 122 mq, rendita Euro 81,70.

Si giungeva alle conclusioni che:

- c) Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuna**
- d) Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- e) Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre eventuali sanzioni determinate in fase di istruttoria tecnica dall'ente competente, a carico dell'acquirente: **€ 5.000,00**
- f) Costo per l'eventuale realizzazione di muro divisorio tra le proprietà attigue individuate con il sub 3 e 4, prendendo per riferimento il nuovo prezziario unico regionale per i lavori



PIETRO PAPA ARCHITETTO – VIA G. NATOLI GATTO N°147 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)  
CELL.3381452486 – E-MAIL: PIETROPAPA@ARCHME.IT – PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT



pubblici 2019 per realizzare i lavori di tramezzature con laterizi forati, intonaci e finitura per interni e pitturazione, si può ipotizzare: **€ 8.000,00**

g) valore dell'immobile con destinazione catastale negozio (C/1) di mq 340,00, che moltiplicata per il valore medio di mercato di 1.030,00 €/mq otteniamo un valore dell'intero immobile di € 350.200,00.

h) Valore dell'immobile con destinazione catastale (C/2), ma nei fatti abitazione, di mq 122,00, che moltiplicata per il valore medio di mercato di 760,00 €/mq otteniamo un valore dell'intero immobile di € 92.720,00.

Sommando il valore dei due immobili otteniamo un valore dell'intero lotto oggetto di stima il valore di € 442.920,00.

**Il Prezzo a base d'asta del lotto unico era così individuato:**

Valore del lotto (somma dei due immobili) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **443.000,00 €**

Valore del lotto (somma dei due immobili) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **430.000,00 €**

**Si evidenzia** adesso che, nel rispondere alla Vs richiesta, si procederà alla divisione del lotto unico in due lotti distinti e alle relative stime aggiornate così come di seguito.

**VALUTAZIONE**

**Lotto 1**

**Individuazione catastale**

Piena proprietà per la quota di 1/1 immobile in Catasto Fabbricati del Comune di CAPRI LEONE, foglio 1, particella 557 sub 3, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 319 mq, Superficie Catastale 340 mq, rendita Euro 4.069,32.

**Stima**

Per la quantificazione del valore dell'immobile oggetto di vendita, avente come destinazione catastale negozio (C/1), si tiene conto della superficie catastale di mq 340,00.

Per fare una valutazione corrispondente allo stato di fatto dei luoghi si considera per l'immobile in oggetto, catastato come negozio, la destinazione Commerciale.

Considerando allo stato attuale il valore dell'unità con destinazione Commerciale nel Comune di Capri Leone nella Frazione Rocca in condizioni di conservazione al nuovo, il valore di mercato degli immobili simili



PIETRO PAPA ARCHITETTO – VIA G. NATOLI GATTO N°147 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)  
CELL.3381452486 – E-MAIL: PIETROPAPA@ARCHME.IT – PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT



ubicati nell'intorno del bene, ricavabile dall'analisi dei valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I. aggiornato al 2° semestre 2022) e da indagini di mercato, i prezzi al mq per unità dello stesso tipo in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 810,00 €/mq ad un massimo di 1.250,00 €/mq per i negozi, per cui si adotta un valore al finito medio di 1.030,00 €/mq.

Considerando la superficie totale dell'immobile con destinazione catastale negozio (C/1) di mq 340,00, che moltiplicata per il valore medio di mercato sopracitato di 1.030,00 €/mq otteniamo un valore dell'intero immobile di € 350.200,00.

**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre eventuali sanzioni determinate in fase di istruttoria tecnica dall'ente competente, a carico dell'acquirente:	<b>€ 4.000,00</b>
Costo per l'eventuale realizzazione di muro divisorio tra le proprietà attigue individuate con il sub 3 e 4, prendendo per riferimento il nuovo prezzario unico regionale per i lavori pubblici 2022 per realizzare i lavori di tramezzature con laterizi forati, intonaci e finitura per interni e pitturazione, si può ipotizzare:	<b>€ 10.000,00</b>

**Prezzo a base d'asta del lotto 1:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**364.000,00 €**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**350.000,00 €**

**Lotto 2**

**Individuazione catastale**

Piena proprietà per la quota di 1/1 immobile in Catasto Fabbricati del Comune di CAPRI LEONE, foglio 1, particella 557 sub 9, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 113 mq, Superficie Catastale 122 mq, rendita Euro 81,70.

**Stima**

Per la quantificazione del valore dell'immobile oggetto di vendita, avente come destinazione catastale magazzino (C/2), si tiene conto della superficie catastale di mq 122,00.

Per fare una valutazione corrispondente allo stato di fatto dei luoghi si considera per l'immobile in oggetto, catastato come magazzino, ma nei fatti abitazione, la destinazione residenziale.



PIETRO PAPA ARCHITETTO – VIA G. NATOLI GATTO N°147 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)  
CELL.3381452486 – E-MAIL: PIETROPAPA@ARCHME.IT – PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT



Considerando allo stato attuale il valore dell'unità con destinazione Residenziale nel Comune di Capri Leone nella Frazione Rocca in condizioni di conservazione al nuovo, il valore di mercato degli immobili simili ubicati nell'intorno del bene, ricavabile dall'analisi dei valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I. aggiornato al 2° semestre 2022) e da indagini di mercato, i prezzi al mq per unità dello stesso tipo in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un da un minimo di 610,00 €/mq ad un massimo di 910,00 €/mq per le abitazioni, per cui si adotta un valore al finito medio di 760,00 €/mq.

Considerando la superficie totale dell'immobile con destinazione catastale (C/2), ma nei fatti abitazione, di mq 122,00, che moltiplicata per il valore medio di mercato sopracitato di 760,00 €/mq otteniamo un valore dell'intero immobile di € 92.720,00.

**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre eventuali sanzioni determinate in fase di istruttoria tecnica dall'ente competente, a carico dell'acquirente:	<b>€ 4.000,00</b>
Costo per l'eventuali lavori	<b>Nessuna</b>

**Prezzo base d'asta del lotto 2**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**93.000,00 €**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**89.000,00 €**

Gioiosa Marea, 08 maggio 2023

Il C.T.U.

Arch. Pietro PAPA




PIETRO PAPA ARCHITETTO – VIA G. NATOLI GATTO N°147 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)  
CELL.3381452486 – E-MAIL: PIETROPAPA@ARCHME.IT – PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT

