

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUCIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°150-2005

Consulente Tecnico D'Ufficio: Ing. Andrea Chiaramonte

Premessa.

Il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Chiaramonte nominato C.T.U. nella procedura esecutiva n°150/2005 con l'incarico di redigere perizia di stima dei beni pignorati, in data 18/06/2014 è stato richiamato dal Giudice delle Esecuzioni *“perché precisi il valore attuale dell'immobile attribuito al debitore in seguito alla divisione del bene”*.

Per rispondere al quesito del Giudice non si è effettuato nessun sopralluogo, in quanto i sopralluoghi necessari sono già stati effettuati all'epoca della consulenza d'ufficio, la documentazione in atti e quella reperita dal sottoscritto sono sufficienti per ottemperare all'incarico affidato.

Identificazione del bene.

Il bene in oggetto è un immobile facente parte di un fabbricato sito in Catania via Policastro n°88, censito al N.C.E.U. al foglio 8, particella 365, sub 3, particella 366 sub 4, cat. A/2, classe 5, consistenza 13,5 vani, rendita catastale €1812,76, confinante a nord e a ovest con altra ditta, a est con Vicolo comune e altra ditta, a sud con Via Policastro, in allegato si riportano le visure e le planimetrie catastali.

Con sentenza del 10/01/2012 il G.E. ha dichiarato sciolta la comunione tra il Debitore Esecutato e la Comproprietaria, attribuendo al Debitore Esecutato la piena proprietà dell'unità immobiliare sita al primo piano di circa 160m² del suddetto fabbricato con ingresso dalla parte di cortile comune dal quale si raggiunge il vano ingresso al piano terra dove è presente la scala che porta al primo piano, attribuendo al Comproprietario la piena proprietà dell'unità immobiliare sita al piano terra di circa 255m², del suddetto fabbricato, con ingresso dalla parte di cortile comune.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione gli unici vincoli in atto esistenti da cancellare con il decreto di trasferimento sono:

- Pignoramento trascritto il 20/07/2005 ai nn. 49346/26854 a favore di Creditore Procedente, contro Debitore Esecutato.
- Ipoteca legale del 27/04/2004, iscritta ai nn. 40264/10538 a favore di Creditore Ipotecante 1.
- Ipoteca giudiziale del 21/12/2005, iscritta ai nn. 82808/29838 derivante da decreto ingiuntivo;
- Ipoteca legale del 10/11/2006, iscritta ai nn. 73220/20735 a favore di Creditore Ipotecante 2.
- Ipoteca legale del 22/10/2008, iscritta ai nn. 60495/13179 a favore di Creditore Ipotecante 3.

Descrizione dei beni.

L'immobile oggetto della presente fa parte di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra sito in Catania via Policastro n°88, dai documenti in atti e quelli da me prodotti non è stata effettuato alcun frazionamento e non è stata trascritta alcuna divisione alla Conservatoria dei Registri di Catania.

Oggetto della presente è il piano primo del fabbricato, destinato a zona notte, costituito da cinque vani, lavanderia, 2 WC, e una terrazza a livello accessibile dalla stanza da letto matrimoniale.

La superficie commerciale dell'immobile sito al piano primo è di circa 160,00 m².

Determinazione valore dell'immobile.

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre vari metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

I metodi qui utilizzati sono:

- Stima sintetica – comparativa;
- Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi.

1) Stima sintetica - comparativa:

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia i fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione dell'immobile, che è in zona semi centrale della città in un quartiere residenziale.

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione ristrutturati, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, oscilla da 1.300,00 €/m² a 1.900,00 €/m², quindi può ritenersi equo un prezzo di mercato di 1.500,00 €/m².

Tenuto conto che l'immobile ha una superficie commerciale di 160,00 m² si ha:

$$\text{m}^2 160,00 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 240.000,00$$

2) *Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi:*

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3,50%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a € 800,00 e quindi un reddito annuo lordo di:

$$800,00 \times 12 = \text{€ } 9.600,00$$

a detrarre il 30% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$9.600,00 \times 0,30 = \text{€ } 2.880,00$$

reddito annuo netto:

$$9.600,00 - 2.880,00 = \text{€ } 6.720,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3,50% il valore dell'immobile sarà:

$$6.720,00 \times 100/3,50 = \text{€ } 192.000,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i due risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$(240.000 + 192.000) / 2 = \text{€ } 216.000,00$$

A questo valore occorre sottrarre l'importo degli oneri di urbanizzazione, necessari per completare la pratica di condono, pari a €3.000,00 che saranno divisi tra le due unità immobiliari. Per la

divisione occorre eseguire dei lavori edili necessari per rendere abitabili gli immobili che si presume ammontano ad €15.000,00, a questi occorre aggiungere i costi per regolarizzare i nuovi immobili dal punto di vista urbanistico e catastale per un importo di €5.000,00.

il valore dell'immobile al piano primo dunque sarà:

$$216.000,00 - 1.500,00 - 15.000,00 - 5000,00 = €194.500,00$$

in c.t. €195.000,00

Conclusioni.

Il valore attuale dell'immobile attribuito al debitore in seguito alla divisione del bene è di € 195.000,00

La presente relazione è depositata in originale, fanno parte integrante n°3 allegati:

- 1) Visura;
- 2) Visure Conservatoria dei Registri;
- 3) Specifica spese e competenze.

Catania 24/10/2014

Il C.T.U. Dott. Ing Andrea Chiamonte