

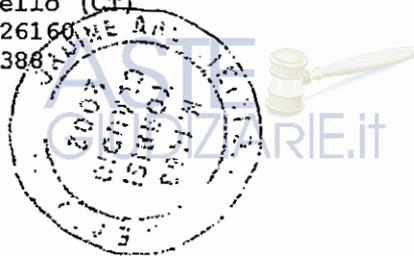
TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione distaccata di Belpasso

Relazione di Consulenza Tecnica relativa al procedimento iscritto
al n. 329/2010 R.G.

G.E. Dr.ssa Mariapaola Sabatino

C.T.U.
Dott. Claudio Torrisi
Architetto
Via Firenze, 42
C.A.P. 95021 Acicastello (CT)
Tel./Fax. 095/7126160
Cell. 340.7692386



Tribunale di Catania sez. di Belpasso

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill.ma Dr.ssa G.I. Mariapaola Sabatino

Oggetto: Consulenza tecnica, come da mandato del 30/11/2011, nel procedimento
[REDACTED] / [REDACTED] AGRICOLA POPOLARE
DI RAGUSA.

PREMESSA

Con ordinanza del 30.11.2011 il G.I. Dr.ssa Mariapaola Sabatino nominava il sottoscritto Dott. Architetto Claudio Torrisi consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento [REDACTED] / [REDACTED] E BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA del Tribunale di Catania Sezione distaccata di Belpasso disponendo il seguente mandato:

- A) Descrivere, stimare e valutare i beni immobili;
- B) Nel caso di comoda divisibilità, tenendo conto anche del valore degli immobili e delle parti frazionate, formare un progetto di divisione secondo le porzioni spettanti alle parti;
- C) Determinare e ciò qualora il valore delle porzioni non corrisponda esattamente all'entità della quota di ciascun comproprietario, la misura del conguaglio in denaro necessaria per correggere l'eccedenza.
- D) Tenga conto il ctu che nel caso in cui nella comunione vi siano beni immobili non suscettibili di comoda divisione, se non con pregiudizio dei dividendi, i detti beni andranno inclusi per l'intero salvo conguaglio nella porzione del comproprietario titolare della quota maggiore ovvero

nella porzione dei comproprietari che ne richiedano congiuntamente l'attribuzione;

Per l'espletamento del su indicato incarico al sottoscritto C.T.U. veniva assegnato un termine di 60 giorni per la consegna della consulenza.

Al fine di ottemperare al mandato conferito lo scrivente C.T.U. comunicava alle parti il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali.

1. 19.12.2011 il sottoscritto previo avviso con raccomandata A.R., dava inizio alle operazioni peritali con visita in Belpasso via Francesco Crispi, 83. Sul posto ho avuta la presenza della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] la quale mi ha accompagnato durante le operazioni di rilievo metrico e fotografico. Alle ore 17 non avendo altro da aggiungere ho chiuso il verbale.

Il sottoscritto, al fine di acquisire ulteriore documentazione, riteneva opportuno:

- presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Belpasso;
- accertare la regolarità urbanistica degli immobili;
- presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Catania eseguire la visura di certificati e planimetrie catastali;

Quanto accertato viene descritto nella presente relazione.

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI E TITOLARITÀ DEGLI IMMOBILI E VERIFICA
DIVISIBILITÀ'

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica è costituito da:

- Appartamento sito nel Comune di Belpasso via F. Crispi, 83 piano rialzato indicato presso il N.C.E.U. al foglio 32 part. 227 sub. 2 cat. A/2;
- Garage sito nel Comune di Belpasso via F. Crispi, 83 piano seminterrato indicato presso il N.C.E.U. al foglio 32 part. 227 sub. 30 indicato con il numero 14;

L'immobile è pervenuto ai sig. ri [REDACTED] e [REDACTED] in data 23/10/1979 per atto di vendita [REDACTED] ep. 51954 e raccolta 12404. L'immobile risulta essere stato edificato conformemente al progetto approvato in data 25.05.1974. L'immobile fa parte di una palazzina per civile abitazione edificata nei primi anni '70, è costituito da ingresso, salone, cucina, 3 camere, bagno e lavanderia, oltre ad una terrazza a livello di esclusiva proprietà. L'appartamento di mq. 130 circa si presta ad eventuale divisione, creando nel vano d'ingresso una servitù per le due unità immobiliari. Tuttavia, Si può affermare come una eventuale divisione immobiliare in 2 unità comporti notevoli spese di ristrutturazione per la creazione di una cucina, la divisione con tramezzatura in mezzeria, la divisione degli impianti elettrico/idrico/condizionamento/ , la perdita dell'area posta all'ingresso da adibire ad area di collegamento alle due unità, la rimozione della pavimentazione posta al di sotto delle tramezzature da demolire e/o ricostruire.

Inoltre, nella predisposizione di una divisione immobiliare bisogna predisporre il frazionamento presso gli uffici tecnici del Comune e presso il N.C.E.U. di Catania.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEGLI IMMOBILI

La nuova scuola estimativa italiana raccoglie i vari metodi di stima sotto due grandi categorie: il metodo sintetico ed il metodo analitico. Nel primo metodo, si inseriscono quelle indagini che prescindono in forma esplicita dalla produttività dell'immobile e sono basate quindi su particolari criteri di analogia e di comparazione; nel secondo, invece, sono inseriti quei procedimenti che iniziano dall'accertamento di un reddito netto o lordo per poi risalire al valore capitale corrispondente, mediante processi di capitalizzazione.

Metodo sintetico - Stima comparativa

Per procedere alla stima degli immobili urbani secondo il metodo sintetico, il sottoscritto ha svolto opportune analisi comparative riferendosi sia ai valori di mercato rilevati dall'osservatorio immobiliare prezzi presso l'U.T.E. di Catania, riferiti al secondo semestre del 2009, sia ai prezzi di mercato riscontrati nella zona per fabbricati aventi caratteristiche similari, ovvero adottando adeguati coefficienti correttivi per tener conto del loro stato di conservazione e manutenzione, seguendo le prescrizioni dell'art. 21 della legge n. 392 del 27/7/78 e successivo D.M. 9/10/78.



Considerando le condizioni di manutenzione e conservazione e quant'altro descritto in precedenza, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare i seguenti valori. Difatti, per l'appartamento si considera un valore variabile tra € 1.000,00/mq e € 1.400,00/mq. Per il garage si considera un valore variabile tra € 500,00/mq. e € 700,00/mq.

Metodo analitico - Stima a reddito

A maggior conforto si procederà secondo la metodologia analitica. Pertanto, la valutazione dei singoli beni verrà svolta capitalizzando il reddito medio continuativo. Si ha il seguente conteggio.

Stima in base al valore di mercato (procedimento comparativo):

Considerato che il valore di mercato esprime " il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato", per determinare il più probabile prezzo attribuibile agli immobili in oggetto è stata necessaria una accurata indagine della zona esaminando beni simili a quelli da stimare in modo da poter definire una "scala prezzi" nella quale inserire il bene. Gli agenti immobiliari contattati hanno espresso, in base alla zona, alla consistenza, all'esposizione ed alle finiture dell'immobile in oggetto una valutazione media di Euro € 1.100,00/mq. e € 550,00 euro mensili per l'affitto di unità similari;

Per il garage si ha un valore di valutazione medio di € 700,00/mq. e € 80,00 euro mensili per l'affitto di unità similari.

stima in base al reddito (procedimento analitico):

Per la determinazione del più probabile valore del bene l'analisi si basa sulla capitalizzazione dei redditi, metodo che consente di pervenire al più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che lo stesso bene produce e le spese sostenute per ottenerli.

Secondo tale criterio occorre individuare quali siano le spese medie annue facenti carico al proprietario e stabilire il saggio di capitalizzazione.

In base al reddito annuo capitalizzato al 3,00 %, ritenuto congruo per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in esame, ovvero: sito, superficie, piano, luminosità, grado di finiture, anno di costruzione del fabbricato di cui fa parte, si ottiene il valore del bene.

Valore finale del bene

La media aritmetica fra i due valori ottenuti, utilizzando i due distinti criteri di stima, consente di determinare, con un margine di errore accettabile date le fluttuazioni del mercato, il più probabile valore del bene esaminato, comprensivo di accessori e pertinenze.

APPARTAMENTO DI MQ. 130 CIRCA

CALCOLO IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Lavori di manutenzione straordinaria dell'u.i.u.

Sfitti, insolubilità etc.etc.

Quote di ammortamento del bene

Imposizioni fiscali incidenti sul fitto lordo

Saggio di capitalizzazione

Fitto medio mensile lordo	€	550,00		
Fitto medio annuo lordo	€	550,00	12 €	6600,00
Spese medie annue a carico del proprietario	€	6600,00	30% €	1980,00
		restano	€	4620,00



Reddito medio netto annuo	€	4620,00		
Valore dell'unità immobiliare urbana	€	4620,00	3.00% €	138.600,00
Coefficiente di vetustà dell'u.i.u.	€	138.600,00	2% €	135.828,00
Valore finale dell'U.I.U.			€	135.828,00

CALCOLO IN BASE AL VALORE DI MERCATO RIFERITO AL MQ

Valore di mercato unitario di Su al mq appartamento	€	1.100,00	130 mq.	€	143.000,00
VF in base alla capitalizzazione dei redditi				€	135.828,00

VALORE FINALE APPARTAMENTO € **139.414,00**

GARAGE DI MQ. 22 CIRCA

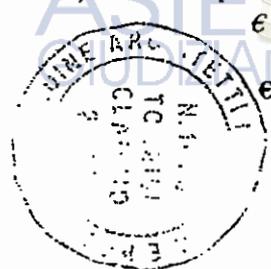
CALCOLO IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Lavori di manutenzione straordinaria dell'u.i.u.			2%	
Sfitti, insolvibilità etc.etc.			1%	
Quote di ammortamento del bene			2%	
Imposizioni fiscali incidenti sul fitto lordo			25%	
			30%	
<i>Saggio di capitalizzazione</i>			3.00%	
Fitto medio mensile lordo	€	80,00		
Fitto medio annuo lordo	€	80,00	12 €	960,00
Spese medie annue a carico del proprietario	€	960,00	30%	
		restano		€ 672,00
Reddito medio netto annuo	€	672,00		
Valore dell'unità immobiliare urbana	€	672,00	3.00% €	20.160,00
Coefficiente di vetustà dell'u.i.u.	€	20.160,00	2% €	19.756,80
Valore finale dell'U.I.U.			€	19.756,80

CALCOLO IN BASE AL VALORE DI MERCATO RIFERITO AL MQ

Valore di mercato unitario di Su al mq garage	€	700,00	22 mq.	€	15.400,00
VF in base alla capitalizzazione dei redditi				€	19.756,80

VALORE FINALE GARAGE € **17.578,40**



Conclusioni

Il sottoscritto architetto Claudio Torrasi nel rassegnare la presente relazione si pregia di sottolineare quanto segue:

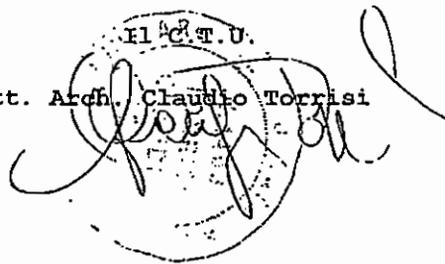
1. Trattasi di immobile sito nel Comune di Belpasso via Crispi, 83 piano terra di complessivi mq. 130 oltre terrazza di mq. 40 e garage di complessivi mq. 22. Le finiture presenti sono di discreto valore, con infissi in alluminio con vetro camera, pavimentazione in ceramica esagonale, aree controsoffittate, che lasciano intendere come l'appartamento sia stato oggetto di ristrutturazione in epoca successiva all'acquisto. Inoltre, quanto dichiarato trova conforto nella verifica dello stato dei luoghi con quanto depositato presso il N.C.E.U. La sovrapposizione delle planimetrie conferma l'avvenuta modifica delle tramezzature interne. La valutazione di mercato tenendo in considerazione le finiture, lo stato d'uso e la posizione fornisce un valore di € 156.992,40.
2. Il sottoscritto ha predisposto un progetto di divisione (allegato alla presente) tenendo conto del posizionamento delle colonne di scarico dei bagni, cucina e lavanderia e anche per il rispetto dei parametri aero illuminotecnici degli ambienti. Alla luce di quanto potuto verificare il sottoscritto ha eseguito una divisione in 2 appartamenti di metrature similari (circa 60 mq.) costituiti da ingresso comune, salotto, cucina, bagno e camera da letto. Come ampiamente descritto tale divisione sembra al sottoscritto troppo onerosa e poco percorribile visto il carico economico da sopportare per le eventuali modifiche dell'appartamento.

Inoltre, una ricerca eseguita presso le agenzie immobiliari del Comune ha manifestato poco interesse per mini appartamenti di dimensioni similari.

Tutto ciò si rassegna in esecuzione al mandato commissomi.

Catania li,

Il C.T.U.
Dott. Arch. Claudio Torrasi



Tribunale di Belpasso
nn. 329/2010 R.G.

Allegati

1. Planimetria catastale;
2. Visure catastali;
3. Documentazione fotografica;
4. Richiesta di liquidazione;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

28.03.2012

Stampa Cancellaria

