

STUDIO TECNICO ING. ALFIO TORRISI
VIA G.B. VACCARINI 4, MASCALUCIA (CT) -



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta sezione civile
Sezione Esecuzioni Immobiliari



INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 1317/2017



GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.sa Venera Fazio



Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Torrisi iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° A 6169, nonché all'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale Civile al n° 1583, C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 1317/2017 Reg. Gen. Es. presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, ,

, nominato esperto
estimatore dal con decreto del 07/01/2020, in data 19/09/2021
depositava la relazione di stima.

In detta relazione di stima veniva precisato che nonostante le svariate comunicazioni e solleciti inviati all'I.A.C.P. di Catania per notificarlo dell'esecuzione in corso e venire a conoscenza di eventuali formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni immobili oggetto di esecuzione non ho ricevuto alcun riscontro alle missive (pec, email, ecc.), per cui non ho potuto relazionare in merito alle omesse notizie dell'I.A.C.P.

In sede di stima degli immobili oggetto di esecuzione per determinare il più probabile valore di mercato è stato adoperato il metodo della stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima. I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale a cui sono stati applicati i dovuti parametri correttivi.

Per la determinazione del valore e del procedimento di stima, in funzione del quesito, si è ritenuto opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari. In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di valutazione, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto tra indagini di mercato su fonte O.M.I. Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e raffronto con indagine diretta dei valori di mercato attuali presso le principali agenzie immobiliari.

Il valore per metro quadrato è stato individuato tenendo anche in considerazione dello stato di manutenzione/conservazione e tutto quanto descritto nella relazione di stima già in atti.

Il valore di mercato sopra determinato è quello che il bene avrebbe per l'intera proprietà sia dell'area della superficie. Nel caso in esame, tuttavia, la valutazione deve essere effettuata solo per proprietà superficiale.

Occorre innanzitutto premettere che: La legge n. 448 del 23/12/1998, articolo 31, commi 45-50 consente ai Comuni (modificando un meccanismo già introdotto dalla Legge n. 549/95 e dalla Legge n. 662/96), previa accettazione dei singoli proprietari degli alloggi e dietro pagamento di un corrispettivo, corrispondente alla quota millesimale di proprietà, calcolato ai sensi del comma 48 dello stesso articolo, di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie (trasformazione del diritto di superficie-proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà) e di eliminare i vincoli che limitano la commerciabilità degli alloggi costruiti sulle aree cedute in diritto di proprietà (soppressione dei limiti di disponibilità e di godimento).

Di recente la legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità) ha disposto con l'art. 1, comma 392, la modifica dell'art. 31, comma 48 della legge 448/1998, che risulta così riformulato:

"48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato (attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47."

Esistono vari metodi di calcolo del valore dell'area rispetto al valore complessivo del bene. Un primo metodo prende in considerazione la volumetria totale da concessione edilizia, parametrata al valore dei millesimi condominiali di proprietà e al costo di produzione della costruzione alla quale applicare i coefficienti di valore e i coefficienti correttivi.

Altri metodi prendono invece a riferimento il valore catastale dell'immobile in quanto tale valore è già corretto dai parametri di zona, tipologia ecc. partendo poi da questo valore applicano poi un corrispettivo pari al 10% e una maggiorazione con un coefficiente di 0.005 annuo per gli anni residui della convenzione.

I due metodi portano a risultati grossomodo equivalenti. Semplificando molto le procedure di calcolo, applicando il dettato normativo si può sintetizzare il calcolo del valore di riscatto del terreno nella seguente procedura:

Sul calcolo del valore venale dell'immobile (calcolato con qualsiasi metodo), si calcola l'incidenza del terreno compreso tra il 12% e il 18% sul quale si applica un abbattimento al 60% del valore; a questo si applica poi una ulteriore riduzione del 40% ex art.31 c.48 L.448/98. Vanno poi aggiunti i costi per le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo quantificabili in circa

3.500 euro complessivi.

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, si formula la seguente valutazione:

Calcolo del valore dell'intero bene (area e superficie):

Valore totale dell'intero bene € 66.592,60 (come precedentemente stimato)

Calcolo Costo per il riscatto dell'area

Valore dell'area = Valore del fabbricato x % incidenza terreno = € 66.592,60 x 18% = € 11.986,67

Abbattimento al 60% del valore € 11.986,67 x 60% = € 7.192,00

Ulteriore riduzione art.31 c.48 L.448/98 € 7.192,00 x -40% = € 4.315,20

Totale costo presunto di riscatto dell'area = € 4.315,20

Spese notarili, tecniche, catastali, ipotecarie, registro e bolli = € 3.500,00

Totale costo da sostenere per il riscatto dell'area = € 7.815,20

Valore dell'intero bene (area+superficie) = € 66.592,60

Detrazione del valore di riscatto dell'area (proprietà Comunale) = € 7.815,20

Totale valore commerciale della intera proprietà superficiaria = € 58.777,40

Valore di mercato della proprietà superficiaria oggetto di stima in cifra tonda = € 58.750,00

Tutto ciò su esposto tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e della riduzione del valore data dalla circostanza del diritto di proprietà superficiaria riscontrata, risulta che **il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione sarà pari a: € 58.750,00**

Ritenendo di aver bene ed esaurientemente evaso il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione integrativa.

Catania, lì 30/06/2022

IL C.T.U.
Dott. Ing. Alfio Torrisi

ASTE
GIUDIZIARIE.it