

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. DOTT.SSA FASCETTO SIVILLO MARIA

Causa iscritta al n°258 Reg. Gen. Esec. Imm. Anno 2016

CREDITORE PROCEDENTE:

CONTRO:

D

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Dott. Cantarella Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI:

- | | |
|-----------|---|
| All. N° 1 | Verbale di sopralluogo |
| All. N° 2 | Documentazione fotografica |
| All. N° 3 | Documentazione catastale degli immobili |
| All. N° 4 | Telegrammi spediti alle parti |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Fascetto Sivillo Maria dell'Esecuzione

Immobiliare Civile, Tribunale di Catania.

La presente relazione tecnica è composta come di seguito specificato:

- **PREMESSA**
- **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**
- **CAPITOLO I: Descrizione dello stato dei luoghi, metodo di stima e valutazione**
- **CONCLUSIONI**

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato ai Sigg.

in data 04.02.2018 su istanza della

, con sede a Milano via Calendario n.1 C.F. _ 08226630153 a

sua volta procuratrice speciale della

rappresentate e difese dall'Avv. e

dall' e presso lo studio di

quest'ultimo elettivamente domiciliati in

in venivano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

A) appartamento popolare sito in Catania (CT), via Luigi Sorrento n.8,

piano T-2, identificato in catasto al N.C.E.U. al foglio 29 part.IIIa 866

sub. 27, oggi foglio 29 part.IIIa 1866 sub. 27 Piano -T-2.

B) Locale Cantina sito in Catania (CT), via Luigi Sorrento n.8, piano T-2, identificato in catasto al N.C.E.U. al foglio 29 part.IIa 866 sub. 27, oggi foglio 29 part.IIa 1866 sub. 27 Piano -T-2 , distinto con la lettera C.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In seguito alla nomina ricevuta, le operazioni peritali ebbero inizio in data 20.07.2018 per le ore 09.30 presso gli immobili siti in via Luigi Sorrento n.8, piano T-2, identificati in catasto al N.C.E.U. al foglio 29 part.IIa 866 sub. 27, oggi foglio 29 part.IIa 1866 sub. 27 piano -T-2 a Catania, previo avviso inviato alle parti a mezzo telegramma (All. N° 1 e N° 4). Alle ore 09,35 il sottoscritto cominciava a prendere visione degli immobili in esame effettuando inoltre le necessarie riprese fotografiche sia esterne che interne. Da una prima ricognizione generale, quanto rilevato appare non abbia subito grandi modifiche rispetto a quanto catastato.

CAPITOLO I - Ubicazione, confini, dati catastali, descrizione dell'immobile.

- Ubicazione – Gli immobili oggetto di stima ricadono in via Luigi Sorrento n.8, piano T-2, identificati in catasto al N.C.E.U. al foglio 29 part.IIa 866 sub. 27, oggi foglio 29 part.IIa 1866 sub. 27 Piano -T-2 a Catania. La zona in cui sorgono i fabbricati è costituita da complessi ed

edifici di civile abitazione, di due o più livelli fuori terra, completi nelle rifiniture esterne.

A_Appartamento

• Confini - L'appartamento posto al secondo piano dell'edificio sito in via Luigi Sorrento n.8, è composto da 6,5 vani catastali, e confina a nord con via Luigi Sorrento a sud e ad est con area su spazi comuni, ad ovest con vano scala, salvi altri e più esatti confini.

• Dati catastali - L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. con N.C.E.U. al foglio 29 part.lla 1866 sub. 27 (derivante dalla soppressione della particella 866 sub 27).

• Ubicazione - Via Luigi Sorrento n.8 Catania

• Descrizione dell'immobile - Si accede all'unità immobiliare da un portoncino condominiale d'ingresso in alluminio anodizzato e superate le rampe di scale, si arriva al pianerottolo dell'appartamento di stretto interesse. Si entra nell'appartamento da una porta in legno di buona fattura che dà l'accesso alle due zone giorno e notte; l'appartamento si compone di un disimpegno corridoio di collegamento che porta ai vani cucina con lavanderia in area verandata, e camera soggiorno, alla camera da letto matrimoniale, alle due camere da letto per i figli, ad un rispostiglio ed al bagno. La pavimentazione di tutto l'immobile è costituita da ceramica di buona fattura. Le pareti sono di idropittura di

ottima qualità. Le aperture sono realizzate con infissi di ottima fattura.

Le porte interne sono di legno con maniglie in ottone in ottimo stato di manutenzione. Le pareti del wc sono rivestite con piastrelle ceramiche ed inoltre presenta una doccia oltre i normali servizi. L'impianto elettrico è funzionante e non è a norma della L. 46/90; altresì vi è l'impianto di climatizzazione. L'immobile presenta due balconi di cui uno adibito a veranda. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 118 compresa delle aree esterne. L'appartamento in questione si presenta in ottimo stato di manutenzione (All. N°2 da foto n.1 a foto n.17).

B_Locale Cantina

- Confini – Il locale cantina posto al piano T dell'edificio di via Luigi Sorrento n.8 a Catania esteso 10 mq. circa è confinante a nord con via Luigi Sorrento, ad est con locale cantina distinto con la lettera B di proprietà di terzi, a sud con disimpegno corridoio di accesso, ad ovest con locale cantina distinto con la lettera D di proprietà di terzi, salvi altri e più esatti confini.
- Dati catastali - L' unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. al foglio 29 part.lla 1866 sub. 27 (derivante dalla soppressione della particella 866 sub 27).
- Ubicazione - Via Luigi Sorrento n.8 Catania.

• Descrizione dell'immobile - Si accede all'unità immobiliare da un'area condominiale ed è dotata di un'apertura in legno e si presenta in un ottimo stato di conservazione. (All. N°2 da foto n.1 a foto n.4).

• **PARAGRAFO I - Metodo di stima**

Il metodo di stima adoperato consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene, dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima, quali quello della diretta sintetica e quello della stima tramite capitalizzazione del reddito dell'immobile considerato.

Il primo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), in riferimento alla zona di ubicazione dell'immobile, alle sue caratteristiche e allo stato di manutenzione dello stesso. Il secondo consiste nel determinare il valore capitale di un immobile, basandosi sul reddito che esso dà o che presumibilmente può dare.

• **PARAGRAFO II - Valutazione degli immobili A e B**

Per valutare le unità immobiliari, il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti dati: gli immobili si trovano ubicati in un'area caratterizzata da edilizia economico popolare. L'appartamento ed il locale cantina si presentano in buone condizioni di mantenimento. Sono state eseguite accurate indagini per quanto riguarda i prezzi di mercato nella zona, per gli immobili adibiti a civile abitazione.

A_Appartamento

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di mantenimento.

Per questa unità il sottoscritto ha proceduto nel seguente modo:

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto ritiene di potere valutare:

l'immobile al prezzo unitario di € 1.500,00 per mq.

Da cui avremo:

superficie commerciale di mq. 118

$$\text{mq. 118} \times 1.500,00 \text{ €/mq.} = \text{€ 177.000,00}$$

Stima in base al reddito

Considerando per l'unità un canone mensile di € 400,00 si ha un reddito annuo lordo di:

$$\text{€ 4.800,00 (€ 400} \times 12 \text{ mesi)} = \text{€ 4.800,00}$$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, etc., si ha un reddito annuo netto di:

$$\text{€ 3.360,00 (€ 4.800,00 - 30\%)} = \text{€ 3.360,00}$$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% il valore sarà di:

$$(\text{€ 3.360,00} / 0,035) = \text{€ 96.000,00}$$

Mediando i due valori ottenuti dalle due stime, avremo:

$$1/2 (\text{€ 177.000,00} + \text{€ 96.000,00}) = \text{€ 136.500,00}$$

€ 136.500,00 (valore dell'immobile A)

B Locale cantina

Per questa unità il sottoscritto ha proceduto nel seguente modo:

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto ritiene di potere valutare:

l'immobile al prezzo unitario di € 800,00 per mq.

Da cui avremo:

superficie commerciale di mq. 10

$$mq. 10 \times 800,00 \text{ €./mq.} = \text{€. } 8.000,00$$

Stima in base al reddito

Considerando per l'unità un canone mensile di € 50,00 si ha un reddito annuo lordo di:

$$€.600,00 \text{ (€.50,00} \times 12 \text{ mesi)} = €. 600,00$$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, etc.,
si ha un reddito annuo netto di:

$$€.420,00 (€. 600,00 - 30\%) = €.420,00$$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% il valore sarà di:

$$(\text{€} .420,00 / 0,035) = \text{€} .12.000,00$$

Mediando i due valori ottenuti dalle due stime, avremo:

$$1/2 (\text{€ } 8.000,00 + \text{€ } 12.000,00) = \text{€ } 20.000,00$$

€10.000,00 (valore dell'immobile B)

Quindi il valore totale degli immobili A+B oggetto di pignoramento è pari ad:

€.136.500,00 + €.10.000,00 = €.146.500,00 (valore totale degli immobili)

• **PARAGRAFO III - Titolarità dei beni, imposte IVA e INVIM, creditori iscritti;**

• **Titolarità dei beni** - Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Catania il sottoscritto ha riscontrato la titolarità dei beni oggetto di pignoramento in capo agli esecutati.

In particolar modo ha riscontrato che i

[] sono titolari del diritto di proprietà per intercorso atto di vendita degli immobili, oggetto di pignoramento, da potere della [] giusto rogito notarile Notaio [] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il [] del Reg. Part.

• **Imposte IVA e INVIM** - In riferimento al quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E. relativo all'eventuale pagamento dell'I.V.A., il sottoscritto C.T.U. ha accertato che gli immobili in questione, non sono assoggettabili all'Imposta Valore Aggiunto, in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa. Ai fini del calcolo dell'INVIM, si riportano di seguito gli elementi necessari alla dichiarazione.

- Creditori iscritti - Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, nei confronti dei

[] si è appreso quanto segue:

- iscrizione ipoteca volontaria [] del Registro Particolare a favore della [] con sede a Milano [] e contro i [] [] quali debitori ipotecari per la somma di [] a garanzia di un [] ;
- pignoramento immobiliare emesso [] trascritto [] al n. [] del Registro Particolare a favore della [] con sede a Conegliano Veneto (TV) C.F. [] contro i [] []

La formalità da cancellare con il decreto di trasferimento riguarda la trascrizione n. []

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 10 pagine e n. 4 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Francesco Cantarella