

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.125/13 R.G. Es.

Promossa da l [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Risposta ai quesiti proposti dal giudice delle esecuzioni immobiliari

dott. Nunzio Noto

L'esperto

Ing. Mario G. Oliva

Enna 11/04/2016

- Garvati Gaetano nato a Leontini il 31 gennaio 1931 per 304 ind/lat
- Garvati Anna nata a Catania il 01 febbraio 1943 per 304 ind/lat
- Con il presente documento viene a favore del secondo marito sig. Garvati Antonio nato a Leontini il 28 marzo 1905, conosciuto alla nuda proprietà per la morte di quest'ultimo, (denuncia di successione n. 487 vol. 200 registrata a Enna in data 17 maggio 1973 ed in trascritto in data 16 aprile 1974 al nr. 30382856)
- c) in data 25 febbraio 1982 è deceduta la suddetta GERVATI MARIA e la sua eredità comprensiva di 7124 (sette e 32120) ind/lat viene devoluta ai genitori
- Garvati Francesca nata a Leontini il 7 ottobre 1934 per 14120 ind/lat
- Garvati Gaetano nato a Leontini il 31 gennaio 1931 per 14120 ind/lat
- Alla suddetta usufruttaria Garvati Anna nata a Catania il 01 febbraio 1943 per 304 ind/lat (denuncia di successione n. 487 vol. 200 registrata a Enna il 20 aprile 1983 ed in trascritto in data 22 maggio 1983 al nr. 30382856)
- d) Con atto di vendita a titolo del Nuovo Contratto di Leontini in data 29 ottobre 1982, Repertorio n. 7785, trascritto ad Enna il 17 novembre 1983 al nr. 30382857, la più volte citata Garvati Francesca, per 4317 ind/lat Garvati Anna per 32120 ind/lat venduto ai coniugi Garvati Gaetano, più volte citato, e Garvati Angela, nate a Leontini il 17 gennaio 1931, esse hanno acquistata in regime di comunione legale di beni, 71120 (= 12180180) ind/lat dell'immobile in oggetto
- e) in data 24 gennaio 2002 è deceduto Garvati Gaetano, sempre più volte citato, e la sua eredità comprensiva di 18512180 ind/lat dell'immobile in oggetto è devoluta ai coniugi Garvati Angela di cui sopra in regime di comunione legale (più precisamente di 8392180) e pertanto profezionalmente comprensiva di 11462180 (= 2137080) ind/lat ed ai figli:
- Garvati Angela nata a Leontini il 9 febbraio 1957 per 3382180 (= 1821880) ind/lat
- Garvati Maria Concetta nata a Leontini il 29 giugno 1985 per 3382180 (= 1821880) ind/lat
- Garvati Salvatore nato a Leontini il 29 gennaio 1988 per 3382180 (= 1821880) ind/lat
- (denuncia di successione n. 49 vol. 244 registrata a Alcamo il 12/02/2008 e trascritto ad Enna in data 17 novembre 2008 al nr. 13184323)

L. V. S. S. S.

Questo
 (b) pratica, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accoglimento per la
 incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione
 mancante.

STIMA IMMOBILE

Premessa

Premesso che a seguito della mia nomina in qualità di esperto nella esecuzione immobiliare n. 125/13 RG Es il giudice onorario dell'esecuzione dott. Nunzio Noto nell'udienza dell' undici Marzo 2015 fra i numerosi quesiti al punto K chiede : *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato , tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; omissis.....*

Identificazione del bene oggetto di perizia

Trattasi di due immobili, uno sito a Leonforte in Piazza San Francesco 43 – 44 a tre elevazioni fuori terra ed occupa in pianta una superficie lorda di circa 35,20 mq, l'altro sempre a Leonforte in Via Nuova 8-10 sempre a tre elevazioni fuori terra ed occupa in pianta una superficie di circa 30,20 mq. Dal punto di vista catastale gli immobili risultano individuati.

Quello di piazza San Francesco al foglio 44 part. 402 sub 1 categoria C/3 classe 3 consistenza mq 23,00 (laboratorio per arti e mestieri) piano T rendita € 95,03; part. 402 sub 2 categoria A/4 (abitazione popolare) classe 2 piano T, 1-2-3 vani 5,5 rendita € 181,79 di proprietà di [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Quello di via Nuova 8-10 al foglio 44 part. 4535 sub 1 categoria A/5 (abitazione ultra popolare) classe 4 consistenza vani 1,5 rendita € 37,96; part. 4535 sub 2 categoria A/5 classe 4 consistenza vani 4,5 rendita € 113,88 di proprietà per 1/7 di ([REDACTED])
Allo stato attuale sui due immobili per le quote di proprietà di ciascun debitore risultano iscritte delle ipoteche a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

Dal punto di vista urbanistico l'immobile di piazza San Francesco ricade nella zona territoriale omogenea individuata dalla lettera "A" **Conservativo del centro storico** le cui destinazioni d'uso consentite risultano essere: Residenziale -Servizi Cultura – Turistico – Studi Professionali – Uffici – Esercizi Pubblici e Commerciali – Laboratori artigiani non nocivi né molesti – Autorimesse – Ricettiva.

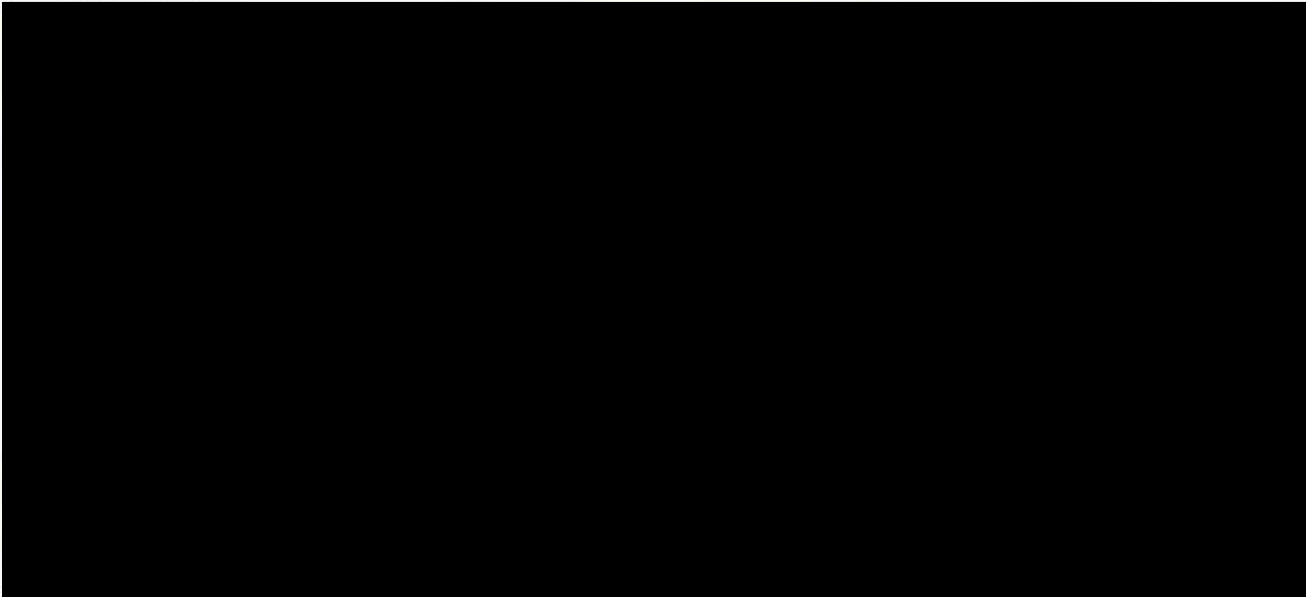
Mentre l'immobile sito in Via Nuova ricade nella zona territoriale omogenea individuata dalla lettera "B" **Saturazione e sostituzione edilizia** le cui destinazioni d'uso consentite risultano essere: Residenziale -Servizi Cultura – Turistico – Studi Professionali – Uffici –

Esercizi Pubblici e Commerciali – Laboratori artigiani non nocivi né molesti – Autorimesse – Ricettiva.

Ambedue gli immobili risultano conformi allo strumento urbanistico anche se al momento dei vari sopralluoghi la unità immobiliare contraddistinta dalla part. 402 sub 1 risulta essere stata trasformata a civile abitazione da laboratorio artigianale. Pertanto il futuro acquirente dovrà farsi carico di presentare la sanatoria a regime per il cambio di destinazione d'uso presso l'ufficio tecnico comunale e la successiva variazione al NCEU. Da un'indagine eseguita presso l' UTC del Comune di Leonforte gli oneri per sanare l'abuso edilizio si possono quantificare in circa € 900,00 a cui vanno aggiunti circa € 1.000, 00 per il tecnico che si occuperà della sanatoria e della variazione al catasto per complessivi € 1.900,00

Profilo tecnico del Bene

Immobile di Piazza San Francesco, trattasi di casa singola a tre elevazioni fuori terra per complessivi mq 105,60 la cui epoca di costruzione iniziale si può ipotizzare all'inizio del XIX secolo, a cui sono state succedute le sopraelevazioni, risulta essere stata realizzata in muratura portante e solai con tavelle di laterizio e travetti in ferro, copertura verosimilmente in legno e coppi siciliani. Gli intonaci interni ed esterni sono in malta cementizia ambedue tinteggiati, quelli interni abbastanza di recente con colorazioni decise. La pavimentazione interna dei vari vani risulta in ceramica, i servizi igienici risultano con le pareti verticali rivestite con mattonelle per un'altezza di circa 1,50 mt., lo stesso dicasi per l'angolo cottura. La scala risulta di vecchia fattura con gradini riportati e rivestiti di gres porcellanato e ferma scala in legno. Gli impianti idrici, fognari ed elettrici risultano sotto traccia, mentre gli infissi esterni sono per la maggior parte in legno di vecchia fattura come gli infissi interni ad eccezione di qualcuno esterno in alluminio (PT e P3 angolo cottura). Come si può rilevare dalle foto ***l'immobile di trova in buone condizioni di abitabilità.***



VALUTAZIONE FABBRICATI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei due immobili si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima dei fabbricati.

1) Per l'immobile di Piazza San Francesco si è adottato il metodo sintetico, tenendo conto di quanto pubblicato sulle quotazioni immobiliari dall'Osservatorio Immobiliare delle Agenzie delle Entrate nel 2° semestre del 2015, che per la zona B1 centrale del Comune di Leonforte per abitazioni di tipo economico prevede un range che va da un minimo di € 450,00 ad un massimo di € 670,00 per superficie lorda. Tali valori sono da ritenersi attendibili nella ipotesi di un fabbricato con uno stato di condizione e manutenzioni normali. Per attribuire un valore all'immobile si preso a base la media dei due valori rilevati dall'O.I.A.T pertanto si ha: $€ (450,00 + 670,00):2 = € 560,00$

Al suddetto valore di mercato si detrae un 10% per tenere conto che, essendo una vendita all'asta, si rende necessario prevedere un aumento sul prezzo a base d'asta. Per la superiore considerazione il prezzo di stima a mq si riduce a € 504,00. Pertanto il valore del fabbricato risulta:

Superficie totale mq. 105,60 x € 504,00 = **€ 53.222,40 (diconsi eurocinquantemila-
duecentoventidue/40).**

2) Un secondo metodo adottato è stato il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con un tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presente alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui si fa riferimento sono i seguenti: ubicazione, vetustà, superficie utile, tipologia costruttiva, grado di conservazione, tipologia catastale. Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf/r$.

Occorre di conseguenza determinare il Bf (beneficio fondiario) ed il saggio di capitalizzazione (r).

Il Beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula : $Bf = Rlt - \text{spese da parte padronale}$. Il reddito totale lordo (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni,tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 30% . Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è effettuata un'indagine di mercato nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima ed è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,035 calcolato con la formula $\Sigma Bf/\Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona , simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone di locazione utilizzando i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il comune di Leonforte (zona centrale) che per il 2° semestre del 2015, per le abitazioni di tipo economico prevede un range che va da un minimo di 1,8 € a mq ad un massimo di 2,7 € a mq. Nel nostro caso si è fatta la media dei due valori pari a € 2,25 a mq e la stessa è stata moltiplicata per la superficie ridotta dell'immobile pari a mq. 98,40 per tenere conto dello spazio occupato dalla scala interna.

Canone annuo totale = mq 98,40 x €2,25 x12 = € 2.656,80 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt- spese= € 2.656,80 - € 797,04 = € 1.859,76 (Beneficio fondiario).

Valore complessivo unità immobiliare = $Bf/r = € 1859,76/0,035 = € 53.136,00$

Tenendo conto dei due valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima da porre a base d'asta risulta essere: $€ (53.222,40 + 53.136,00):2 = € 53.179,20$ (diconsi eurocinquantatremilacentosettantanove/20)