

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

TERZA INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 474/2019

ERNOLD NPL 2017 S.R.L.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

G.E. DOTT. NELLY GAIA MANGIAMELI

ESPERTO PER LA STIMA

DOTT. ARCH. MARIA GUARDIA MANULI



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Terza integrazione alla relazione tecnica dell'esperto Arch. Maria Guardia Manuli inerente la causa n° 474/2019, promossa da Ernold NPL 2017 s.r.l. contro il debitore esecutato.

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli comunicata tramite PEC in data 13/12/2021, la sottoscritta Maria Guardia Manuli veniva nominata per l'affidamento della Procedura Esecutiva Immobiliare. In data 11/08/2022 la sottoscritta ha depositato la relazione tecnica rispondendo ai quesiti posti. A seguito delle richieste di chiarimenti del 16/02/2023 e del 21/03/2023 da parte del G.E. la sottoscritta ha depositato, in data 29/03/2023 ed in data 07/05/2023 integrazioni alla relazione tecnica.

La presente, per rispondere alla richiesta di chiarimenti da parte del G.E. del 28/05/2023, comunicata in data 29/05/2023.

2. RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI

"Esplicitazione di quanto l'opera di riduzione in pristino stato inciderebbe sul valore di stima del lotto n.2"

L'ipotesi di frazionamento della bottega oggi formata dai sub 158, 159 e 165, comporterebbe la costituzione di n° 3 botteghe di cui una al piano terra e due al piano primo.

Il sub 158, oggetto di pignoramento, trovandosi al piano primo e in assenza di affaccio diretto e di vetrine su strada, avrebbe una posizione poco favorevole al commercio. Nel caso di negozi, il coefficiente di merito da utilizzare è pari a **-30% (posizioni poco favorevoli al commercio)**.

Prendendo come riferimento i valori già utilizzati nell'elaborato peritale e aggiungendo un nuovo coefficiente di merito relativo alla posizione poco favorevole si avrebbe:

Superficie commerciale circa 260,00 m²

Valore medio di mercato è pari a circa 1.800,00 €/m² per negozi

Adeguamenti e le correzioni di stima:

	<i>Ipotesi 1: Valore attuale</i>	<i>Ipotesi 2: Valore post frazionamento</i>
<i>Coefficiente complessivo della zona</i>	1,21	1,21
<i>Coefficiente complessivo dell'edificio</i>	1,01	1,01
<i>Coefficiente complessivo dell'alloggio</i>	1,12	1,12
<i>Coefficiente di merito per posizione poco favorevole (- 30%)</i>	-	0,70
<i>Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione</i>	1,37	0,96



Nell'ipotesi 1 si avrà:

valore unitario corretto: $1.800,00 \text{ €/m}^2 \times 1,37 = 2.466,00 \text{ €/m}^2$

valore commerciale dell'immobile: $260,00 \text{ m}^2 \times 2.466,00 = \text{€ } 641.160,00$ arrotondato a **€ 640.000,00**

A questi è necessario applicare anche la riduzione per assenza di garanzia dei vizi del bene nella misura del 15% sul valore dell'immobile pari a € 96.000,00.

Pertanto il **valore dell'immobile è € 544.000,00 arrotondato a € 545.000,00.**

Considerato che il bene oggetto di pignoramento è gravato da diritto d'uso vitalizio, il valore di cui sopra è scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e quello del diritto d'uso (si utilizzano i dati riferiti all'anno 2022). Pertanto si avrà:

Valore della piena proprietà		€ 545.000,00
	Età del beneficiario	42 anni
	Tasso di interesse legale	1,25%
	Coefficiente moltiplicatore	64
Valore d'uso		€ 436.000,00
Valore della nuda proprietà		€ 109.000,00

Nell'ipotesi 2 si avrà:

valore unitario corretto: $1.800,00 \text{ €/m}^2 \times 0,96 = 1.728,00 \text{ €/m}^2$

valore commerciale dell'immobile: $260,00 \text{ m}^2 \times 1.728,00 = \text{€ } 449.280,00$ arrotondato a **€ 450.000,00**

A questi è necessario applicare anche la riduzione per assenza di garanzia dei vizi del bene nella misura del 15% sul valore dell'immobile pari a € 67.500,00.

Pertanto il **valore dell'immobile è € 382.500,00 arrotondato a € 380.000,00.**

Considerato che il bene oggetto di pignoramento è gravato da diritto d'uso vitalizio, il valore di cui sopra è scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e quello del diritto d'uso (si utilizzano i dati riferiti all'anno 2022). Pertanto si avrà:

Valore della piena proprietà		€ 380.000,00
	Età del beneficiario	42 anni
	Tasso di interesse legale	1,25%
	Coefficiente moltiplicatore	64
Valore d'uso		€ 304.000,00
Valore della nuda proprietà		€ 76.000,00



3. CONCLUSIONI

Alla luce delle relazioni integrative depositate e per una maggiore chiarezza, si ritiene utile rimodulare le schede riepilogative degli immobili applicando le detrazioni prima del calcolo dei diritti d'uso e di abitazione, come di seguito indicato:

LOTTO 1 – Abitazione

villa bifamiliare sita in **Catania via Claudio Claudiano n° 14** – Piano S1 – T – 1 e 2

Superficie utile circa 300,00 m²

Superficie commerciale circa 380,00 m²

Valore commerciale piena proprietà	€ 870.000,00
Riduzione per assenza garanzia per vizi sul valore dell'intera proprietà	- € 130.500,00
Costi per la regolarizzazione dell'immobile e la demolizione delle opere non sanabili	- € 30.000,00
	<hr/>
Valore finale	€ 709.500,00
Arrotondato a	€ 710.000,00

di cui:

Valore diritto di abitazione	€ 284.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 426.000,00

LOTTO 2 – Bottega (ipotesi 1 - stato di fatto)

porzione di bottega sita in **Catania Piazza Trento n° 2**

Superficie utile circa 260,00 m²

Superficie commerciale circa 260,00 m²

Valore commerciale piena proprietà	€ 640.000,00
Riduzione per assenza garanzia per vizi sul valore dell'intera proprietà	- € 96.000,00
Costi per la regolarizzazione dell'immobile e la demolizione opere non sanabili	- € 0,00
	<hr/>
Valore finale	€ 544.000,00
Arrotondato a	€ 545.000,00

di cui:

Valore d'uso vitalizio	€ 436.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 109.000,00

LOTTO 2 – Bottega (ipotesi 2 – post frazionamento)

porzione di bottega sita in **Catania Piazza Trento n° 2**

Superficie utile circa 260,00 m²

Superficie commerciale circa 260,00 m²

Valore commerciale piena proprietà	€ 450.000,00
Riduzione per assenza garanzia per vizi sul valore dell'intera proprietà	- € 67.500,00
Costi per la regolarizzazione dell'immobile e la demolizione opere non sanabili	- € 0,00
	<hr/>



	Valore finale	€ 382.500,00
	Arrotondato a	€ 380.000,00
di cui:		
Valore d'uso vitalizio		€ 304.000,00
Valore della nuda proprietà		€ 76.000,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato conferitogli, in chiarimento ed in risposta alle osservazioni richieste, l'esperto rassegna la presente integrazione, composta da n° 5 pagine.

Catania li 06/06/2023

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Maria Guardia Manuli



