

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO n. 44/08

G.E.: **Dott.ssa Marletta**

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: perizia giudiziaria per l'accertamento e la stima del bene pignorato

C.T.U.: **Arch. Randazzo Fabio Maria**

27/01/09
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Fabio Maria Randazzo, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Catania n° 927, in data 27/10/2008 veniva nominato, dal Giudice Dott.ssa Marletta, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Con il ritiro del fascicolo (documentazione ipocatastale) il sottoscritto prendeva conoscenza dei quesiti formulati dal Giudice e precisamente:

- a) *identifichi esattamente il bene pignorato, i dati catast. ed i confini....;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando se essi siano in comproprietà*
- c) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento .*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta .*
- e) *accerti se i beni immobili risultano più o meno accatastati.....;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, ...;*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista.....*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia...;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore...;*
- j) *evidenzia gli elementi utili per le operazioni di vendita.....;*



- k) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato . . .;*
- l) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto.. ;*
- m) *alleggi idonea documentazione fotografica...ed acquisisca la planimetria catastale del fabbricato;*
- n) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.....*
- o) *accerti se il trasferimento del bene pignorato è soggetto al pagamento dell'IVA....;*
- p) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.. ;*

per rispondere ai suddetti quesiti il G.E. concedeva al sottoscritto C.T.U. 90 giorni dall'avvenuto conferimento dell'incarico termine ultimo per la consegna della relazione di stima dei beni.

Dopo aver verificato la documentazione del fascicolo, il sottoscritto avvisava le parti, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno spedita il 21/11/2008, che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto il giorno 28/11/2008 alle ore 10,00 sul luogo controverso.

Nel giorno e ora fissati era presente sul luogo, oltre al sottoscritto, il [REDACTED] per la parte debitrice, nessuno per la parte creditrice.

Alle ore 10,20 avevano così inizio gli accertamenti e i rilievi fotografici dell'immobile sito in Catania, ed il contenuto degli stessi è di seguito riportato.

RELAZIONE

a) dati catastali e confini

L'immobile è un appartamento al piano ammezzato dell' edificio di civile abitazione di tre piani situato in Catania, in via Poulet n°61; detta unità immobiliare è così censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Catania: foglio 69, particella 18214, sub. 7, zona cens. 1, categoria A/4 classe 5 vani 2,5 rendita catastale euro 99,42.

L'appartamento è composto da due vani ed accessori ed è confinante:

a sud con appartamento dello stesso edificio, a nord con proprietà [REDACTED]

ad est con proprietà [REDACTED] ad ovest con le scale di accesso

condominiali prospicienti sulla via Poulet.

b) verifica proprietà del bene

Per quanto riguarda la verifica della proprietà in capo al debitore si è potuto accertare che il predetto immobile è di proprietà (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) del signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] per atto d'acquisto del 10 maggio 2006 trascritto il 12 maggio 2006 ai numeri 32313/19179:

c) provenienza del bene

L'immobile in oggetto è pervenuto al signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] per atto d'acquisto del 10 maggio 2006 trascritto il 12 maggio 2006 ai numeri 32313/19179 presso i RR.II. di Catania, da potere di:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] alla quale è pervenuto per

atto di acquisto del 30/09/2005 in Notaio Giovanni Vigneri, trascritto il 27/10/2005 ai numeri 70167/37264, da potere di:

- [REDACTED], nata a [REDACTED], alla quale è pervenuto per

atto di acquisto del 21/12/2004 in Notaio Galeardi Gaetano, trascritto il

29/12/2004 ai numeri 71892/43988, da potere di:

- [REDACTED]

Ai suddetti signori [REDACTED]

per successione legittima in morte del padre [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto il [REDACTED], mentre ai signori [REDACTED]

[REDACTED] il restante quinto, nelle proporzioni di legge per

come sopra indicate, per successione legittima in morte del rispettivo marito

e padre signor [REDACTED] deceduto il

26/01/1996. A quest'ultimo [REDACTED] quinto caduto in

successione in favore della moglie e figli signori [REDACTED] a suddetti,

è pervenuto per la successione ab intestata in morte del padre [REDACTED]

come sopra indicata. Entrambe le successioni non risultano trascritte.

Ordine degli Architetti della Provincia di Catania n 927

d) incompletezza della documentazione prodotta

La documentazione prodotta è abbastanza completa.

e) immobile accatastato

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

f) iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene

iscrizione del 12/05/2006 ai nn. 32314/9531, ipoteca volontaria di euro 190.000,00, concessione a garanzia di mutuo del 10/05/2006 in Notaio

Pittella Arturo, di euro 95.000,00 per sorte capitale, a favore del Credito

Emiliano Spa e contro [REDACTED]

sopra la piena proprietà dell'immobile al piano ammezzato dell'edificio sito

in Catania via Poulet n° 61 censito in catasto fabbricati del detto comune al

foglio 69 particella 18214 sub 7;

trascrizione di pignoramento il 7/07/2008 ai nn. 41091/26914, atto

giudiziario Ugg. Giudiziario Corte di Appello di Catania del 9/05/2008

n. 2700 Rep. a favore Credito Emiliano Spa e contro [REDACTED]

nato a Catania il 27/11/1971 sopra la piena proprietà dell'immobile al piano

ammezzato dell'edificio sito in Catania via Poulet n° 61 censito in catasto

fabbricati del detto comune al foglio 69 particella 18214 sub 7;

trascrizione di pignoramento il 17/07/2008 ai nn. 43729/28323, atto

giudiziario Tribunale di Catania del 20/12/2007 n. 1758 a favore

[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]

nato a Catania il 27/11/1971 sopra la piena proprietà dell'immobile al piano

ammezzato dell'edificio sito in Catania via Poulet n° 61 censito in catasto

Ordine degli Architetti della Provincia di Catania n 927

fabbricati del detto comune al foglio 69 particella 18214 sub 7;

h) Conformità urbanistica del bene

L'immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia dello strumento urbanistico vigente del comune di Catania.

i) Occupazione del bene

L'immobile è attualmente occupato dal debitore.

j) Tipologia del bene, superficie, destinazione d'uso

L'immobile in esame è un'appartamento al piano primo ammezzato di un edificio di civile abitazione di tre piani situato in Catania, in via Poulet 61.

La tipologia dell'appartamento è abbastanza regolare: l'ingresso rialzato di circa un metro rispetto la superficie abitabile, apre appunto su un piccolo pianerottolo collegato ad una rampa di scale dalle quali si accede ad un vano centrale di circa 17 mq. dove si trova la cucina/pranzo e dalla quale si accede alla camera da letto di circa 18 mq. (ad est) ed al bagno di circa 4 mq. (a sud).

L'unico infisso collegato con l'esterno è presente sulla parete ad est della camera da letto mentre quelli presenti nel bagno e, nel disimpegno dello stesso, affacciano nel pozzo luce dell'edificio. Gli infissi esterni sono in alluminio. Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce; sopra l'infisso interno della camera da letto è presente una parete in vetro mattoni di cm. 2,60 x cm. 0,80.

La superficie complessiva di tutto l'immobile è di circa mq.45 ; l'altezza dei vani è di circa mt. 3,70 mentre quella del disimpegno e del bagno è di circa mt. 2,75.

Ordine degli Architetti della Provincia di Catania n. 927

Le rifiniture interne dell'appartamento, sono discrete e in buone condizioni:

(l'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione nell'anno 2006)

tutti gli ambienti abitativi sono pavimentati con gres porcellanato di buona qualità, mentre le pareti del bagno sono rivestite per un'altezza di un metro con piastrelle in mosaico chiaro; non è presente l'impianto di riscaldamento mentre nel disimpegno per l'accesso al bagno si trova uno scaldabagno elettrico per l'erogazione di acqua calda; proprio vicino a quest'ultimo, in basso dello stesso, ci sono una lavatrice ed un piccolo lavatoio.

I fornelli della cucina sono alimentati attraverso una bombola a gas e l'impianto elettrico è a norma con regolare salvavita.

Il disimpegno per l'accesso al bagno ed il bagno hanno una copertura a falda unica a vetri.

L'edificio abitativo (con un piano commerciale al piano terra) risalente agli anni '60/'70 del secolo scorso non è invece in buone condizioni.

k) Valore dell'immobile

Valore attuale

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- l'immobile in oggetto è inserito in una zona e in un contesto di scarso valore immobiliare abbastanza distante dal centro storico e senza un particolare pregio residenziale e commerciale;
- la tipologia dell'appartamento (piccola) è abbastanza regolare anche se lo stesso non è molto illuminato e si presenta con una sola piccola finestra esterna;

Ordine degli Architetti della Provincia di Catania n 927

- l'edificio, esternamente, non si presenta in buone condizioni generali;
- nella valutazione si tiene conto dell'immobile come se fosse completamente privo di cose ed oggetti.

Premesso quanto sopra si stima il più probabile valore attuale dell'alloggio libero seguendo due metodi: uno è quello "analitico" che consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; l'altro è quello di "mercato", che consiste nell'accertare il valore del bene, costruendo una scala di valori unitari riferiti a parametri quali vano utile, metro quadrato, metro cubo e confrontando immobili simili a quello da valutare.

Il valore attuale del bene sarà il risultato del valore medio.

1) valore analitico

reddito annuo stimato: euro 250 x 12	= euro	3.000,00
capitalizzando al 4,5% : euro 3.000 x 100/4,5	= euro	66.660,00
a detrarre spese di manutenzione	= euro	2.660,00
<u>Totale</u>	= euro	<u>64.000,00</u>

2) valore di mercato

superficie coperta	mq. 45 per euro/mq	1.500,00	= euro	72.000,00
--------------------	--------------------	----------	--------	-----------

Valore attuale

(euro 64.000,00 + euro 72.000,00) / 2 = **euro 68.000,00**

l) opportunità di procedere alla vendita in unico lotto

Naturalmente la vendita del bene dovrà essere effettuata in unico lotto

m) documentazione fotografica e planimetria catastale