

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare N. 138/08 R.G.E.I.

◆ INDICE CAPITOLI:	pagg.
• Introduzione.	3-6
• Antefatto desunto dagli atti di causa.	6-7
• Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.	7-13
• Conclusioni.	13

Introduzione.

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Vera Marletta sono stato nominato consulente tecnico d'ufficio, ed in data 16 luglio 2008 veniva conferito l'incarico di espletare il seguente mandato:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, 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, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di*

vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) 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;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

In data 02 settembre 2008, avendone preventivamente dato alle parti giusta comunicazione, veniva effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e cioè quello ubicato al civico 13 della Via Ughetti in Catania.

In tale occasione veniva verificata la rispondenza dell'immobile rispetto alla planimetria catastale acquisita effettuando, inoltre, un rilievo fotografico.

Antefatto desunto dagli atti di causa.

Il Banco di Sicilia S.p.A., con atto di precetto notificato il 16 novembre 2007, intimava ai debitori esecutati (coniugi), il pagamento entro giorni 10 dalla notifica del precetto della somma di € 36.384,40 derivante dal mancato pagamento di alcune rate di cui al contratto di mutuo ipotecario concesso dal Banco di Sicilia S.p.A. con atto pubblico redatto dal Notaio Dott. Salvatore Torresi il 21 ottobre 1992 (Repertorio N. 2071 - Raccolta N. 3566 - reso esecutivo il 03 novembre 1992).

L'atto di precetto rimaneva infruttuoso e, pertanto, con atto notificato il 07 febbraio 2008 veniva sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

➤ appartamento sito nel Comune di Catania, Via Ughetti n. 13 al piano I (2° f.t.), esteso mq 170 circa oltre annesso ammezzato di mq 25 circa, confinante: a Nord con Via Ughetti, pertinenze proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] ad Est con proprietà [REDACTED] vano scala e pertinenze proprietà [REDACTED] a Sud con vano scala, pertinenze proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] e ad Ovest con chiostrina condominiale ed edificio di Via Ughetti N. 23; riportato al N.C.E.U. di Catania alla partita 60902, fg. 25, particella 1721 sub4.

Nella procedura esecutiva risulta intervenuta anche la [REDACTED] che, in virtù del D.l. n. 658/06 emesso dal Giudice di Pace di Monza notificato il 06 maggio 2006, è creditrice della somma complessiva di € 2.979,60.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

Vengono di seguito riportate le risposte ai quesiti riposti nel mandato; nell'esposizione, per facilità di lettura, è stata mantenuta la stessa sequenza adottata dal G.E. per la formulazione degli stessi.

Quesito a)

La tipologia, i confini ed i dati catastali del bene pignorato, di cui si è verificata la conformità, sono i seguenti:

- appartamento (con piccoli vani in ammezzato) posto al primo piano (2° fuori terra), dell'edificio ubicato al civico 13 della Via Ughetti in Catania; gli estremi catastali dell'appartamento sono: N.C.E.U. di Catania, fg. 25, particella 1721, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita catastale € 1.342,79; i confini

dell'appartamento sono: a Nord con la Via Ughetti, pertinenze di proprietà [redacted] e di proprietà [redacted] ad Est con proprietà [redacted] vano scala e pertinenze di proprietà [redacted] a Sud con vano scala, pertinenze di proprietà [redacted] e di proprietà [redacted] ad Ovest con chiostina condominiale e con l'edificio di Via Ughetti N. 23.

Quesito b)

L'immobile sopra descritto è in comproprietà, in parti uguali, tra i debitori esecutati (coniugi), essendo in regime di comunione legale dei beni.

Quesito c)

E' stata accertata, sulla scorta della relazione in atti redatta il 20 giugno 2008 dal Notaio Dott. Paolo Pennisi (ex art. 567, II comma c.p.c. sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 N. 302 e dal D.L. 18.09.1998 e successive modifiche), l'esatta provenienza dei beni e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Quesito d)

La documentazione in atti, oltre a quella acquisita, è tale da consentire di procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento.

Quesito e)

L'immobile in oggetto e cioè un appartamento con annesso ammezzato ubicato al civico 13 della Ughetti in Catania, risulta regolarmente catastato al N.C.E.U. di Catania con i seguenti estremi: fg. 25, particella 1721, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita catastale € 1.342,79.

La planimetria catastale dell'appartamento (PL), della quale si è verificata in occasione dell'accesso la corrispondenza ai luoghi, si produce separatamente per come richiesto al successivo "Quesito m)".

Quesito f)

Le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul bene oggetto del pignoramento, sono:

1. ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 28.10.1992 ai NN. 5243/41256, successivamente iscritta in rettifica il 13.11.1992 ai NN. 5549/43381, a favore del Banco di Sicilia S.p.A. e contro la precedente proprietaria che aveva venduto il bene ai debitori eseguiti, in dipendenza di un contratto di mutuo rogato dal Notaio Dott. Salvatore Torresi il 21.10.1992;
2. ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 18.05.2004 ai NN. 5921/25423 a favore della Montepaschi SE.RI.T. di Catania e contro uno dei debitori eseguiti;
3. ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 19.05.2005 ai NN. 11386/34174 a favore della Montepaschi SE.RI.T. di Catania e contro uno dei debitori eseguiti;
4. ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 15.04.2006 ai NN. 8154/26763 a favore della Banca Popolare di Novara e contro entrambe i debitori eseguiti;
5. ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 13.10.2006 ai NN. 18945/66870 a favore del

Centro Leasing Banca S.p.A. di Firenze e contro uno dei debitori
esecutati;

6. pignoramento immobiliare del Tribunale di Catania trascritto il
18.02.2008 ai NN. 5908/8875, a favore del Banco di Sicilia S.p.A. e
contro entrambi i debitori esecutati.

Quesito g)

Trattandosi di unità immobiliare appartenente al catasto edilizio urbano
non si produce il certificato di destinazione urbanistica. L'appartamento, a
meno di qualche lieve modifica interna sulla distribuzione degli ambienti,
rispecchia quanto riportato nell'originaria planimetria catastale.

Quesito h)

E' stata accertata, per l'immobile in oggetto, sia la conformità alle
vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, sia l'assenza di procedure
amministrative o sanzionatorie.

Quesito i)

L'appartamento in oggetto, ubicato al primo piano (2° f.t.) dell'edificio
di cui al civico 13 della Via Ughetti in Catania, è attualmente abitato dal nucleo
familiare dei debitori esecutati (coniugi con prole).

Quesito j)

Gli elementi utili per le operazioni di vendita del bene oggetto di
pignoramento sono i seguenti:

- ampio appartamento con annesso ammezzato, con affaccio diretto su
importante strada pubblica in centro città, luminoso, arieggiato e
confortevole; posto al primo piano (2° f.t.) dell'edificio ubicato al civico

13 della Via Ughetti in Catania; gli estremi catastali dell'appartamento sono: N.C.E.U. di Catania, fg. 25, particella 1721, sub 4, zona censuaria I, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita catastale € 1.342,79; i confini dell'appartamento sono: a Nord con la Via Ughetti, pertinenze di proprietà [redacted] e di proprietà [redacted] ad Est con proprietà [redacted] vano scala e pertinenze di proprietà [redacted] Sud con vano scala, pertinenze di proprietà [redacted] e di proprietà [redacted] ad Ovest con chiostrina condominiale e con l'edificio di Via Ughetti N. 23; l'appartamento è stato oggetto di recente gradevole ristrutturazione e tutto l'edificio ha una discreta valenza architettonica oltre ad essere in una posizione strategica ricadente nel "centro storico" della città di Catania dove sono presenti attività di consulenza, servizi, studi professionali, etc.; i sopra esposti elementi rendono l'appartamento un bene particolarmente appetibile nel locale mercato immobiliare.

Quesito k)

Le indagini di mercato effettuate hanno permesso di stabilire l'attuale valore venale del bene in oggetto ricercando il giusto prezzo ovvero il più probabile valore di mercato che avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita. A tal fine si è ritenuto opportuno avvalersi, in funzione delle globali caratteristiche del bene, dei due metodi di stima di seguito esposti per poi assumerne, in definitiva ed onde ridurre i possibili errori estimativi, il valore medio.

a) Il metodo definito "sintetico-comparativo" che consegue la stima voluta sulla base dei valori di analoghi immobili esistenti sul mercato nella zona di

interesse; in questo caso il valore di mercato è stato desunto tramite ricerche ed informazioni assunte presso notai, commercianti, costruttori, mediatori, etc. per immobili simili a quello in stima in funzione delle proprie caratteristiche.

b) Il metodo a "capitalizzazione del reddito" che trova origine dalla individuazione sul mercato del possibile reddito ottenibile, ciò in quanto il valore di ogni immobile è strettamente connesso al reddito che esso può suscitare.

La stima definitiva, ottenuta mediando i due sopra esposti metodi, ha portato al sotto riportato valore di mercato:

- appartamento con annesso ammezzato, ubicato al primo piano dell'edificio di cui al civico 13 della Via Ughetti in Catania: € 650.000,00 (Euro seicentocinquanta mila).

Quesito l)

L'immobile oggetto di valutazione, ai fini della vendita, si deve considerare come un unico lotto.

Quesito m)

Si allegano, per come richiesto in formato digitale, la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile (FO), e la planimetria catastale (PL).

Quesito n)

Nel caso in oggetto non si tratta di bene indiviso, poiché unici proprietari del sopra descritto immobile sono, in quote uguali, i debitori esecutati (coniugi), essendo in regime di comunione legale dei beni.

Quesito q)

Il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. e l'appartamento non ha caratteristiche di abitazione di lusso.

Quesito p)

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Conclusioni.

Dopo una breve esposizione dei motivi del contendere, desunti dagli atti di causa, si é proceduto alla descrizione del bene oggetto del pignoramento fornendo una panoramica della situazione dei luoghi.

Si é, quindi, proceduto alla determinazione del valore venale dell'immobile, ottenendo la seguente stima:

- appartamento con annesso ammezzato oggetto di recente gradevole ristrutturazione, ubicato al civico 13 della Via Ughetti in Catania: € 650.000,00 (Euro seicentocinquanta mila).

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini, il mandato affidato, si rassegna la presente relazione.

Catania, 23 settembre 2008

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
23 SET. 2008

oggi
U. C. P. LIERE CI
(Firma) *b. urco* (Firma) D'Urco

