

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  TRIBUNALE DI CATANIA
GIUDIZIARIE.it ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE N°150-2005

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa V. Marletta

Consulente Tecnico D'Ufficio: Ing. Andrea Chiaramonte

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Premessa

In data 29/05/2006 il Giudice delle esecuzioni immobiliari mi ha nominato consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione iscritta al n°150 del 2005 del registro delle esecuzioni immobiliari, con l'incarico di:

- a) Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicando 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) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicando il regime patrimoniale ove coniugato, e specificare, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.
- c) Accertare l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- d) Precisare l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.
- e) Accertare se il bene immobile risulti o meno accatastato, 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) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.
- g) Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.
- h) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti normative in materia urbanistico - edilizia e, in caso d'irregolarità accertare 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 determinazione precisa; precisare se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

- i) Accertare 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) Evidenziare 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; fornire 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 ecc...).
- k) Determinare 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) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in 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) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente ed acquisire la planimetria catastale del fabbricato.
- n) Accertare nel caso si tratti di bene indiviso la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quota indivisa; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificare, in caso affermativo le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

o) Accertare se il trasferimento dei beni pignorati 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) Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza per singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Mi è stato assegnato il termine di 90 giorni per l'espletamento del mandato.

Operazioni eseguite

Io sottoscritto CTU in data 15/06/2006, previo regolare avviso alle parti, mi recavo sul luogo per iniziare le operazioni peritali, ovvero in Catania in Via Policastro n°88, per procedere alla visita ed all'esame dell'immobile oggetto della perizia, ma causa impegni del debitore mi è stato impossibile effettuare il sopralluogo che ho rinviato al 17/06/2006. Come concordato il giorno 17/06/2006 alla presenza del debitore eseguito dopo aver preso visione dell'immobile oggetto del pignoramento, ho eseguito un dettagliato rilievo e scattato delle fotografie, del rilievo così pure di altre considerazioni ho preso appunti in separati fogli.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, ho proceduto alla stesura della presente relazione tecnica, rispondendo ai quesiti postomi.

a) Identificazione dei beni pignorati

Dall'esame dei documenti in mio possesso e dalle indagini da me eseguite ho identificato il bene pignorato:

- Immobile sito in Catania via Policastro n°88, censito al N.G.E.U. al foglio 8, particella 365, sub 3, particella 366 sub 4, cat. A/2, classe 5, consistenza 13,5 vani, rendita catastale €1812,76, confinante a nord e a ovest con altra ditta, a est con Vicolo comune e altra ditta, a sud con Via Policastro.

b) Identificazione proprietà dei beni in capo al debitore.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che l'immobile su indicato è di proprietà per ½ di Debitore Esecutato e per ½ di Comproprietario.

c) Provenienza del bene.

Immobile pervenuto al Debitore Esecutato giusto atto di compravendita del 18/08/1998 a rogito notaio A. Giunta di Paternò, trascritto il 07/09/1998 ai nn. 27244/21325 da potere di Venditore 1 a quest'ultimo spettante in parte (f. 8 mappale 365/1) per atto a rogito notaio A. Riggio di Catania del 23/06/1992, trascritto trascritto l' 08/07/1992 ai nn. 28413/20393, da potere di Venditore 2, Venditore 3, Venditore 4, Venditore 5, Venditore 6, a quest'ultimi spettante per successione di XXXX 1, den. di succ. n. 26 vol. 2227, Uff. Registro di Catania, non trascritta, come pure non trascritta l'accettazione di eredità, ed in parte (f. 8 mappale 366/1, 366/2 e 366/3) per atto a rogito A. Riggio di Catania del .06/07/1992, trascritto il 20/07/1992, ai nn. 29839/21376 da potere di Venditore 5 a quest'ultimo spettante per atto a rogito notaio S. Russo di Catania del 24/09/1987, trascritto il 09/10/1987 ai nn. 36893/28837 da potere di Venditore 6, a quest'ultimo spettante per atto a rogito notaio A. Pittella del 18/07/1950 trascritto il 19/07/1950 ai nn. 14633/12939.

d) Completezza documentazione.

La documentazione presente nel fascicolo e quella da me prodotta sono sufficienti per procedere al completo accertamento ed alla valutazione del bene.

e) Completezza dati catastali

Come già detto al punto a), i beni risultano correttamente catastati e non sono presenti difformità.

f) ***Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli***

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione gli unici vincoli in atto esistenti da cancellare con il decreto di trasferimento sono:

- Pignoramento trascritto il 20/07/2005 ai nn. 49346/26854 a favore di Creditore Procedente, contro Debitore Esecutato.

g) ***Destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.***

Data la natura del bene non occorre l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

h) ***Regolarità edilizia.***

L'intero fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1940 ma sono stati eseguiti degli ampliamenti per i quali è stata presentata istanza di sanatoria da Venditore ai sensi della L. 724/94 il 28/02/1995, protocollo n°12808, pratica n°2284. Risulta pagata l'oblazione, restano da pagare gli oneri di urbanizzazione che ammontano a circa € 2.800,00.

i) ***Disponibilità dell'immobile***

Gli immobili sono occupati dal Debitore Esecutato.

j) ***Descrizione dei beni***

L'immobile è sito in Catania, Via Policastro n°88 (foto n°1), in zona semi centrale caratterizzata da modesto traffico urbano, servita dai mezzi pubblici. La zona è completa di tutti i servizi essenziali, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, attività commerciali, edifici scolastici, banche e uffici pubblici.

L'immobile è un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra, con struttura in muratura, solai in latero cemento e copertura in legno con travi a vista. Trattasi di immobile unifamiliare del tutto indipendente. Il fabbricato si trova in buono stato di conservazione, ad eccezione di tracce di umidità per infiltrazione provenienti dall'immobile confinante ad est. L'immobile a piano terra è destinato a zona giorno costituito da un ampio ingresso (foto 2), salone (foto 3), cucina

(foto 4), WC (foto 5), ripostiglio (foto 6), soggiorno (foto 7) e un corpo scala per accedere al piano superiore. Il piano superiore è destinato a zona notte costituito da cinque vani (foto 9, 10, 11, 12, 13), lavanderia (foto 14), 2 WC (foto 15, 16), terrazza a livello accessibile dalla stanza da letto matrimoniale. A piano terra internamente è presente un ampio giardino interno (foto 17, 18). La pavimentazione è in cotto siciliano su tutto l'immobile, le pareti sono tinteggiate in ducotone, gli infissi esterni ed interni sono in legno. I locali WC e la cucina sono rivestiti con maiolica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con pannelli radianti, funzionanti e a norma, ciascuna stanza ha adeguati rapporti aeroilluminanti relativamente alla propria destinazione d'uso, complessivamente si trova in buono stato di conservazione.

Non ci sono vincoli di alcun genere su entrambi gli immobili.

k) *Determinazione del valore di mercato*

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre vari metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscenzioso.

I metodi che qui analizzati sono:

- Stima sintetica – comparativa;
- Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi.

1) *Stima sintetica - comparativa:*

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia i fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione dell'immobile, che è in zona semi centrale della città in un quartiere residenziale.

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione ristrutturati, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, oscilla da 2.000,00 €/m² a 2.500,00 €/m², quindi può

ritenersi equo un prezzo di mercato di 2.300,00 €/m².

Tenuto conto che l'immobile ha una superficie commerciale di 415,00 m² si ha:

$$\text{m}^2 415,00 \times \text{€ } 2.300,00 = \text{€ } 954.500,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) *Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi:*

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3,50%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a € 3.500,00 e quindi un reddito annuo lordo di:

$$3.500,00 \times 12 = \text{€ } 42.000,00$$

a detrarre il 30% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$42.000,00 \times 0,30 = \text{€ } 12.600,00$$

reddito annuo netto:

$$42.000,00 - 12.600,00 = \text{€ } 29.400,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3,50% il valore dell'immobile sarà:

$$29.400,00 \times 100/3,50 = \text{€ } 840.000,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i due risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$(954.500 + 840.000) / 2 = \text{€ } 897.250,00$$

A questo valore occorre sottrarre l'importo degli oneri di urbanizzazione, necessari per completare la pratica di condono, pari a € 2.800,00

$$897.250,00 - 2.800,00 = \text{€ } 894.450,00$$

in c.t. €895.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) *Procedura di vendita.*

Trattasi di un unico bene quindi non occorre predisporre alcun piano di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

m) Documentazione fotografica.

Vedi allegato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

n) Valutazione quota di pertinenza del debitore esecutato

Dagli atti in mio possesso ho verificato che il debitore è proprietario del bene pignorato per una quota di $\frac{1}{2}$ pari a €447.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

o) IVA

Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA, la costruzione non ha caratteristiche di abitazione di lusso secondo le caratteristiche previste dall'art. 13 della legge 408/1949.

p) Accertamento della corrispondenza del bene immobile di cui all'atto del pignoramento con l'immobile descritto in perizia.

L'immobile pignorato, sulla scorta dell'atto di pignoramento risulta essere il seguente:

- $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'appartamento sito in Catania, Via Policastro n°88 in catasto al foglio 8, part. 366, sub 4;
- $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'appartamento sito in Catania, Via Policastro n°88 in catasto al foglio 8, part. 365, sub 3.

Conclusioni.

Per l'immobili oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è di €895.000,00. Si tenga presente che il debitore esecutato è proprietario di $\frac{1}{2}$ dell'immobile, quindi su procederà alla vendita solo della quota indivisa suddetta pari a €447.500,00.

La presente relazione è depositata in originale, inoltre sono depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla cancelleria per l'espletamento dell'incarico peritale, fanno parte integrante n° 4 allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Fotografie immobili;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 3) Visure e planimetrie catastali;
- 4) Specifica spese e competenze.

Catania 10/07/2006



Il Consulente Tecnico
(ing. Andrea Chirramonte)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
15 LUG. 2006
Catania,
IL CANCELLIERE B3
Giuseppa Battaglia

