

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. SSA VERA MARLETTA**

Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare iscritta al n. 433/2008 R.G.Es.

Im., con Ordinanza del 12/09/2008

**C.T.U. DOTT. ARCH. DANIELA DISTEFANO**



## INDICE



1) Premessa	pag. 3
2) Verbale di sopralluogo	pag. 5
3) Stima dei beni pignorati	pag. 6
3.1) <b>Immobile sito in via Campo dei Fiori nn. 13-15 Bronte (CT)</b>	
3.1.1) Identificazione del bene	pag. 6
3.1.2) Formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con la vendita	pag. 6
3.1.3) Conformità urbanistico-edilizia	pag. 7
3.1.4) Occupazione del bene pignorato	pag. 7
3.1.5) Elementi utili per le operazioni di vendita	pag. 7
3.1.6) Valutazione dell'immobile	pag. 8
3.1.7) Assoggettamento ad IVA della vendita	pag. 10
4) Piano di vendita	pag. 10
5) Conclusioni	pag. 11

*Allegato 1*    *Verbali di sopralluogo(1-2-3)*

*Allegato 2*    *Reperto fotografico*

*Allegato 3*    *Planimetrie e visure catastali*

*Allegato 4*    *Certificato di residenza*

*Allegato 5*    *Concessione in sanatoria*



**1) PREMESSA**

Con ordinanza del 12/09/2008, notificata il 06/10/08, il Giudice delle esecuzioni, Dott.ssa Vera Marletta, nominava C.T.U. lo scrivente nella causa in oggetto, con il mandato di:

- 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 i regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno, con altri soggetti;
- 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, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se i beni 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 bene 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 determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;

*Dott. Arch. Daniela Distefano*  
*Via Vittorio Emanuele 190 – 95033 Biancavilla (CT)*  
*Tel. 349 3861285*

- 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 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;
- l) indichi 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;
- m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati 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 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. 131. 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.

*Tribunale di Catania*

*Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare*  
*iscritta al n. 433/2008 R.G.E. Im., con Ordinanza del 12/09/2008.*

4

## **2) VERBALE DI SOPRALLUOGO**



L'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è:

- Immobile sito in Bronte, Via Campo dei Fiori nn. 13 e 15;

Come da comunicazione a mezzo telegramma del 08/10/2008 mi sono recata in data 16-10-2008, nell'immobile di Via Campo dei Fiori 13-15, accompagnata dall'ing. Andrea D'Asero, ma poiché nessuna delle due parti concorrenti si è presentata sul luogo ho proceduto a fare un semplice rilievo fotografico esterno del fabbricato e a verificare la corrispondenza della planimetria catastale da quello che esternamente all'immobile si poteva evincere. Finite tali operazioni peritali alle ore 16,00 si concludeva il primo sopralluogo stilando il verbale e rimandando il seguente sopralluogo alla data del 23-10-2008.

Come da comunicazione a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno spedita in data 17-10-2008 mi sono recata in data 23-10-2008, nell'immobile di Via Campo dei Fiori 13-15, per il secondo sopralluogo, accompagnata dall'ing. Vincenzo Bisicchia, ma poiché ancora una volta nessuna delle due parti concorrenti si è presentata ho stilato un verbale dove chiedevo agli esecutati di contattare il C.T.U. in maniera tale da poter stabilire una data conveniente per un ulteriore sopralluogo.

Come da comunicazione a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno spedita in data 14-11-2008 mi sono recata in data 25-11-2008, nell'immobile di Via Campo dei Fiori 13-15, per il terzo sopralluogo, accompagnata dall'ing. Vincenzo Bisicchia. Erano presenti nel luogo i debitori esecutati e l'Avv. Biagio Impellizzeri per conto dei debitori esecutati. In presenza di essi ho proceduto: ad effettuare un rilievo planimetrico del fabbricato, a verificare la corrispondenza dei vani con la planimetria catastale ed a fare un rilievo fotografico degli ambienti del fabbricato. Finite le operazioni peritali alle ore 16:30 si concludeva il sopralluogo.



*Tribunale di Catania*

*Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare  
iscritta al n. 433/2008 R.G.E. Im., con Ordinanza del 12/09/2008.*

### 3) STIMA DEI BENI PIGNORATI

#### 3.1) Immobile sito in via Campo dei Fiori 13-15, Bronte (CT)

##### 3.1.1) Identificazione del bene

Alla Agenzia del Territorio di CATANIA, catasto fabbricati del comune di BRONTE, il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato: Catasto Urbano foglio 82:

- particella 3345- piani T-1-2, categoria A/4 – classe 4 - vani 6,5 - rendita catastale euro 184.63;

L'immobile è composto da un vano, camerino e bagno a piano terra. Da un vano, camerino e corridoio al primo piano, e da un vano, camerino, bagno e terrazza al secondo piano. Esso è adibito a civile abitazione. Esso confina con strada dai due lati, con

Dall'esame degli atti e dei documenti esiste conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti. Fatta eccezione per la planimetria catastale che presenta una piccola difformità nel secondo piano rispetto alla planimetria della concessione in sanatoria e alla reale planimetria dell'esistente dovuto probabilmente ad un errore grafico. Tale minima difformità però non influisce sul valore dell'immobile in quanto non è rilevante ai fini del numero di vani e della rendita catastale. (ALL. n. 3 e 5)

##### 3.1.2) Formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con la vendita

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti, in piena proprietà, per atto di compravendita in Notar Maria Caterina Agosta del 9-08-2005, trascritto il 6-09-2005 ai nn. 58862/31931. Al venditore l'immobile era pervenuto per atto di compravendita in Notar Nuzio Isola del 7-12-1987, trascritto il 15-12-1987 ai nn. 45771/35593.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento; la formalità da cancellare con il decreto di trasferimento è:

Atto giudiziario di pignoramento notificato addì 03/04/2008 al n.ro di repertorio 1839 per euro 81.968,05 (pignoramento trascritto ai nn. 28786/18824 – presentazione n. 195 del 15-05-2008) a favore della Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia.

*Tribunale di Catania*

*Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare  
iscritta al n. 433/2008 R.G.E. Im., con Ordinanza del 12/09/2008.*



### **3.1.3) Conformità urbanistico-edilizia**

Al fabbricato, che presentava modifiche apportate abusivamente, è stata rilasciata dal Comune di Bronte concessione edilizia in sanatoria in data 7 novembre 1988, n. 86/88. (ALL. n. 5)

### **3.1.4) Occupazione del bene pignorato**

Il bene pignorato, risulta occupato dai debitori eseguiti, come si evince dai certificati di residenza degli eseguiti (ALL. n. 4).

### **3.1.5) Elementi utili per le operazioni di vendita**

Il bene oggetto della presente perizia è costituito da:

- Piano terra con accesso carrabile da via Campo dei Fiori adibito a civile abitazione;
- Piano primo adibito a civile abitazione;
- Piano secondo adibito a civile abitazione.

L'immobile risale agli anni '60, per quanto riguarda il piano terra. Esso si trova in zona semi centrale del comune in cui è ubicato. La struttura portante è realizzata in muratura e sopraelevazioni che risalgono ad un periodo precedente all'anno 1984 vista la concessione in sanatoria 86/88.

L'esterno è lasciato ancora incompleto, senza la facciata rifinita che non presenta ancora né l'intonacatura né la coloritura esterna. I serramenti esterni sono realizzati in alluminio con vetro camera e tapparelle. L'interno risulta finito e rifinito in ogni aspetto e in buone condizioni di manutenzione.

Il piano terra, è costituito da un ingresso in un pianerottolo della scala, unico elemento con pavimenti in marmo. Un salottino, con pavimenti in gres porcellanato e pareti ad intonaco

tinteggiato e decorato, un piccolo corridoio di distribuzione, un bagno con sanitari e rivestimenti in ceramica, e un ripostiglio con pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica.

Una scala, rivestita con lastre di cemento e scaglie di marmo colorato di diversa pezzatura, dà accesso al piano primo e poi prosegue fino al secondo piano.

Il primo piano, tutto rivestito in marmettoni pressati di cemento con scaglie di marmo colorate e di diversa pezzatura, pareti intonacate di diversi colori e controsoffittatura in cartongesso, è costituito da una camera da letto matrimoniale con balconcino esterno, una stanza da letto singola, e breve e piccolo corridoio distributivo che riconduce alla scala.

Il secondo piano, che presenta pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate di diversi colori e controsoffittatura in cartongesso, è costituito da una zona soggiorno, una piccola cucina con arredi in legno e rivestimento di piastrelle di ceramica bianca e un doppio servizio anch'esso con rivestimenti in ceramica. Dalla zona giorno e dalla cucina si accede ad una piccola terrazza, con pavimenti in cemento e con una copertura removibile e precaria realizzata con una struttura di profilati scatolari in acciaio fissati al piano terrazza e tamponati mediante copertura in pannelli sandwiches autoportanti in lamiera d'acciaio preverniciata. La terrazza e il balconcino presentano una ringhiera in ferro verniciato.

L'unità immobiliare, presenta inoltre:

- Porte interne in legno e vetro quelle del piano terra e in legno quelle del primo piano e del secondo;
- Impianto elettrico realizzato sottotraccia;
- Impianto idrico sanitario funzionante realizzato sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo a termosifoni con caldaia a gas;

L'appartamento ha uno stato di conservazione e di manutenzione buono, poca luminosità per via della posizione dell'immobile posto in un piccolo cortile, ambienti piuttosto piccoli per una buona vivibilità; nell'insieme le rifiniture possono considerarsi di livello medio.

### **3.1.6) Valutazione dell'immobile**



La stima del compendio immobiliare è stata trattata facendo una media aritmetica tra il criterio di tipo sintetico **comparativo**, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e il metodo **analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato delle locazioni.

#### **Metodo comparativo**

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata sia una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, soprattutto presso tecnici ed imprenditori edili locali. Si riscontrano valori oscillanti tra € 700,00 ed € 1000,00/mq., come superficie lorda,

Pertanto, in considerazione della qualità dei materiali utilizzati per realizzare il fabbricato che rappresenta il bene oggetto della stima, dello stato di manutenzione e conservazione, nonché della ubicazione, ecc. il valore di stima può ricondursi ad un valore di € 850,00/mq.

Calcolo della superficie convenzionale:

Appartamento	110,00 mq x 100%	110,00 mq x 850,00 €/mq	93.500,00 €
Terrazzo	13,45 mq x 40%	13,45 mq x 340,00 €/mq	4573,00 €

Il valore totale del bene è: 98.073,00

#### **Metodo analitico**

Il reddito lordo presunto del bene considerate le condizioni generali dell'immobile e la sua ubicazione si aggira attorno ai 300,00 €/mese. Per ottenere il reddito netto bisogna tenere conto delle spese di manutenzione e delle tasse, che possono stimarsi nel 20% del valore dell'affitto. Pertanto il reddito netto dell'immobile è 3.600,00 €/anno. Capitalizzando il reddito con un saggio di interesse del 3,5% si ottiene che:

Il valore totale del bene è: 82.285,71

*Tribunale di Catania*

*Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare  
iscritta al n. 433/2008 R.G.E. Im., con Ordinanza del 12/09/2008.*

Facendo la media aritmetica dei due valore determinati e arrotondato per difetto si ottiene che il più probabile valore di mercato è: € 90.100,00

### **RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO UNICO**

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione composta da appartamento a piano terra, piano primo, piano secondo e terrazzo il tutto sito in Bronte, via Campo dei Fiori nn. 13-15.

Identificativi catastali :

- Abitazione: Foglio di mappa n. 82 - particella n. 3345 – P.T-1-2 – Via Campo dei Fiori nn.13,15

**PREZZO BASE D'ASTA: € 90.100,00**

#### **3.1.7) Bene soggetto a pagamento dell'IVA**

Il bene è esente dal pagamento dell'Iva in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio dell'impresa, a norma dell'art. 10 punto 8 bis del D.P.R. 633/1972.

#### **4) PIANO DI VENDITA**

Dato che si tratta di un appartamento è conveniente procedere alla vendita come di seguito riportato:

**Piena proprietà di unità immobiliare composta da un appartamento di 110 mq complessivi lordi distribuiti in un piano terra, primo piano e secondo piano, e un terrazzo più balconi di complessivi 13,45 mq lordi posti a primo e secondo piano. L'immobile ha accesso indipendente dall'esterno in Via Campo dei Fiori nn°13-15 Bronte (CT) foglio 82 particella 3345.**

**€ 90.100,00**

*Tribunale di Catania*

*Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare  
iscritta al n. 433/2008 R.G.E. Im., con Ordinanza del 12/09/2008.*

Dott. Arch. Daniela Distefano  
Via Vittorio Emanuele 190 – 95033 Biancavilla (CT)  
Tel. 349 3861285



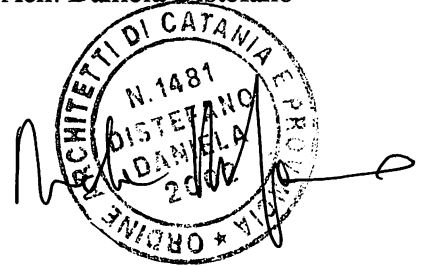
## 5) CONCLUSIONI

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto, ringraziando il giudice Dott.ssa Marletta, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Biancavilla, 23 dicembre 2008

Il C.T.U.

dott. Ach. Daniela Distefano



*Tribunale di Catania*  
*Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare*  
*iscritta al n. 433/2008 R.G.E. Im., con Ordinanza del 12/09/2008.*