

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare N°706/2011 Reg. Gen. Esec. Imm.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da

Unicredit Credit Managment Bank S.p.a

Contro



INDICE

OGGETTO	pag. 2
1. LA NOMINA E IL MANDATO	pag. 2
LE OPERAZIONI PERITALI	pag. 2
2. STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 2
Identificazione dell'immobile.	pag. 3
Dati catastali e confini.	pag. 3
Quadro sinottico della provenienza.	pag. 3
Formalità (trascrizioni e iscrizioni).	pag. 4
Regolarità edilizia.	pag. 4
Vincoli o locazioni.	pag. 4
Descrizione.	pag. 4
Valutazione degli immobili.	pag. 5
PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI	pag. 8
Piano di vendita.	pag. 8
Beni soggetti a pagamento IVA.	pag. 8
Conclusioni.	pag. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

1. OGGETTO

Relazione tecnica dell'Arch. Simona Cavalli, iscritta all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catania al numero d'ordine 1628, nell'esecuzione immobiliare N°706/2011 Reg. Gen. Esec. Imm., promossa da Unicredit Credit Managmant Bank S.p.a contro sig. [REDACTED]

2. LE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta convocava le parti a mezzo raccomandata del 24/09/2013 per il giorno 08/10/2013, alle ore 11,30 in Via Salvatore Di Giacomo n. 32, Catania allo scopo di iniziare le operazioni peritali. In tale data erano assenti sia l'esecutato che il creditore precedente. La scrivente in data 21/10/2013 presentava al G.E un'istanza per eventuali disposizioni su come procedere dopo aver rilevato e documentato in via informale lo stato dei luoghi.

Il G.E. dopo aver rilevato da parte del creditore precedente la volontà di portare avanti la procedura, autorizzava la sottoscritta a procedere con le operazioni di stima acquisendo, a tal fine, preventivi per i lavori necessari all'accesso dell'immobile in oggetto. Successivamente il G.E. in data 15/06/2016 autorizzava l'esecuzione dei lavori necessari alla stima con l'assistenza della ditta individuata e con l'ausilio della forza pubblica. La scrivente fissava una nuova data per il sopralluogo comunicandola alle parti, alla ditta esecutrice e al Comando di Polizia di Zona.

In data 15/09/2016 alle ore 8,30 la sottoscritta si recava sul luogo oggetto di stima sito in Catania, via Di Giacomo n. 32 e, alla presenza del creditore precedente, con l'ausilio della Forza Pubblica e l'assistenza della ditta di costruzioni [REDACTED] ha potuto effettuare l'accesso all'immobile in oggetto, ha potuto effettuare la dettagliata ricognizione rilevando le necessarie misure in separati fogli con accurata documentazione fotografica come da verbale di sopralluogo allegato.

Successivamente la stessa esperiva le opportune indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere ogni elemento utile all'espletamento del mandato affidatole.

I risultati ottenuti sono allegati nel presente elaborato, corredati dalla documentazione necessaria.

3. STIMA DELL'IMMOBILE

Si ritiene opportuno procedere all'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento, per il quale, essendo allo stato attuale composto da due locali distinti, si predi-



sporrà di un quadro generale indicando gli eventuali lotti, come da punto 1) del mandato.

Identificazione dell'immobile.

Dati catastali e confini.

- Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di Catania, via S. Di Giacomo, n. 32 piano T; **distinto in catasto urbano al foglio 69, part. 361, sub 23, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Rendita € 185,92.**

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato sito nel centro storico di Catania alle spalle di Piazza Federico di Svevia. Dal civico n. 32 di Via Di Giacomo si accede ai piani fuori terra del fabbricato, mentre l'accesso al piano terra sotto strada in cui è sito l'immobile in oggetto, avviene unicamente dal civico n. 34 (foto 1, 2, 3, 4, 5) da cui si scende una rampa di scale e si giunge al cortile terraneo comune confinante.

L'immobile confina a nord con Via Di Giacomo, ad est con cortile comune, a sud e ad ovest con proprietà terzi.

Riguardo ai dati catastali, si rilevano difformità tra lo stato di fatto ed l'attuale certificato catastale derivante da operazioni di fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di classamento (cfr. all.7).

Quadro sinottico della provenienza.

Dal certificato notarile in notaio Fatuzzo Raffaele di Catania risulta che l'immobile è pervenuto al sig. ██████ nato a ██████ in piena proprietà da potere di ██████ nato a ██████ per atto di compravendita in notaio Mazzullo Francesco del 29/05/2008, trascritto il 05/06/2008 ai nn. 34035/22647, al quale era pervenuto da potere di ██████ nato a ██████ per atto di compravendita in notaio Mazzullo Francesco del 06/05/2008 e trascritto il 13/05/2008 ai nn. 28178/18490, al quale era pervenuto da potere di ██████ nato a ██████ per decreto di trasferimento del Tribunale di Catania del 28/06/1999, trascritto il 24/04/2002 ai nn. 15881/12218, al quale era pervenuto in parte per successione in morte di ██████ nata a ██████ e deceduta il ██████ e in parte per successione in morte di ██████ nato a ██████ e deceduto il ██████ in parte per atto di compravendita in notaio La Rosa Giovanni del 12/02/1966, trascritto il 16/02/1966 ai nn. 7077/5936 e successivo atto di divisione in notaio Russo Salvatore del 02/08/1968 trascritto il 01/09/1968 ai nn.29306/24219 con il quale si è attribuito la piena proprietà.

Formalità (trascrizioni e iscrizioni). Le ricerche svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Catania, effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico che riporta le formalità registrate nell'ultimo ventennio, hanno messo in luce le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli relativamente agli immobili in oggetto (cfr. all.8):

- Trascrizione del 14/01/1994 - Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento ai nn. 1296/974.
- Trascrizione del 24/04/2002 - Atto giudiziario - Decreto di trasferimento immobili nn. 15881/12218.
- Annotazione del 06/05/2002 - Annotazione a Iscrizione - restrizione di beni ai nn. 17237/1659.
- Annotazione del 06/05/2002 - Annotazione a Iscrizione - restrizione di beni ai nn. 17238/1660.
- Annotazione del 06/05/2002 - Annotazione a Trascrizione - restrizione di beni ai nn. 17239/1661.
- Trascrizione del 13/05/2008 - Atto di compravendita nn. 28178 /18490.
- Trascrizione del 05/06/2008 - Atto di compravendita nn. 34035/22647.
- Iscrizione del 05/06/2008 - Ipoteca volontaria ai nn. 34036/6098.
- Trascrizione del 05/06/2008 - Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili nn. 44605/32086.

Regolarità edilizia. Dal certificato di destinazione urbanistica, la particella 361 in cui si trova l'immobile in oggetto, ricade in Zona "A", artt.8 e 10 delle N. di A. del P.R.G. (cfr. all. 7).

Inoltre, ai sensi delle limitazioni aeronautiche, giusto D.L.n. 96 del 09.05.2005 art.707 pubblicato nella G.U. n. 131 del 08.06.05, l'area è interessata dal "vincolo paesaggistico" ex Legge 1497/39 e "ampliamento perimetro vincolo paesaggistico giusto D.A. N2679 del 10/08/1991 (G.U.R.S. n.56/1 del 30/11/91).

Vincoli o locazioni. L'immobile è disabitato.

Descrizione. Il bene da stimare è costituito da due locali siti al piano terra sotto strada facenti parte di una costruzione alle spalle di piazza Federico di Svevia.

L'immobile in oggetto fa parte di un palazzo pluri familiare con ingresso da cortile condominiale su via Di Giacomo n. 34, in quanto dal n. civico 32 si accede ad altri immobili che non corrispondono al suddetto, come da documentazione fotografica allegata. Tale costruzione è inserita in un contesto di fabbricati coevi ed è composta da tre elevazioni fuori terra con struttura in calcestruzzo e muratura portante risalente presumibilmente agli anni trenta / quaranta dello scorso secolo.

Si procederà alla descrizione dell'immobile che allo stato di fatto risulta composto da due locali, qui chiamati per comodità locale A e locale B.

- locale A di circa mq 27 con un' altezza media di m 3,10 al piano terra sottostrada;
- locale B di circa mq 35 con un' altezza media di m 3,10 al piano terra sottostrada.

Dall'ingresso al civico n.34 si scende una rampa di scale che conduce al cortile condominiale sotto strada dove (foto 1, 2, 3, 4, 5), sulla destra, è sito l'immobile in oggetto che presenta la prima porta in legno a destra tramite cui si accede al locale A di circa mq 27 con altezza di circa m 3,10, composto da un vano fornito di due finestre di luce murate su via Di Giacomo ad un'altezza da terra di circa m 1,80, e una parete divisoria alta circa m 1,80 in mattoni (foto 6, 7, 8, 9, 10). Accanto alla prima porta, sulla sinistra, vi è la seconda porta in legno tramite cui si accede al locale B privo di altre aperture, di circa mq 35 con altezza di circa m 3,10, distinto e separato dal locale A (foto 11, 12, 13, 14).

La struttura è in muratura portante, le pareti sono in parte intonacate e il pavimento è lastricato; non sono presenti impianti.

L'immobile versa in uno stato di inagibilità e fatiscenza causato dalla mancanza di opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di cui necessita.

Inoltre, allo stato attuale l'immobile non corrisponde al certificato catastale aggiornato al 07/04/2008, ma l'immobile si presenta come nel vecchio certificato planimetrico del 1940 (cfr all. 4, 5).

composto da due locali deposito /botteghe vendibili anche separatamente.

La valutazione sarà pertanto effettuata tenendo conto dello stato di fatto dei luoghi.

Valutazione degli immobili.

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale verranno applicati due diversi metodi di stima dell'immobile, entrambi aventi a base l'ubicazione rispetto il centro urbano, l'orientamento, la luminosità, la qualità delle finiture, il grado di manutenzione, il grado di disturbo acustico, con lo scopo finale di avere un valore dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti.



I due metodi di stima applicati non hanno portato ad una conformità di valori; si può dunque determinare il valore dell'immobile come media dei valori ottenuti, cioè:

$$\frac{13.500,00 + 20.250,00}{2} = 16.875,00$$

ASTE GIUDIZIARIE.it
totale € 16.875,00

BENE locale B

Stima a comparazione. La stima è redatta considerando un valore unitario di 400,00 €/mq. per ogni metro quadrato di superficie coperta; si è pervenuti in tal modo ad una prima valutazione di:

superficie coperta circa mq. 35 x €/mq. 400,00 = € 14.000,00
totale € 14.000,00

Stima a capitalizzazione di reddito. Ritenendo che il presunto reddito locativo dell'immobile in analisi compreso i suoi accessori è, a canone libero, di € 75,00 mensili e capitalizzandolo al 4%, si perviene al seguente valore commerciale:

- canone mensile lordo	€	75,00
- canone annuo lordo	€	900,00 -
- a detrarre il 10% di spese per imposte, assegni e oneri di manut.	€	<u>90,00</u>
- canone annuo netto	€	810,00
- $\frac{810 \times 100}{4}$	=	20.250,00
		totale € 20.250,00

I due metodi di stima applicati non hanno portato ad una conformità di valori; si può dunque determinare il valore dell'immobile come media dei valori ottenuti, cioè:

$$\frac{14.000,00 + 20.250,00}{2} = 17.125,00$$

ASTE GIUDIZIARIE.it
totale € 17.125,00

ASTE GIUDIZIARIE.it



Valore totale: valore locale A + valore locale B

$$16.875,00 + 17.125,00 = \text{valore totale di vendita } \underline{\underline{\text{€ 34.000,00}}}$$

Bisogna tenere conto, inoltre, che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, questa si può quantificare in € 1000,00.

4. PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Piano di vendita. Per quanto concerne l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti separati come da punto 1), si precisa che l'immobile sopra descritto, essendo costituito allo stato di fatto da due lotti, può essere venduto separatamente:

Locale A: Immobile sito in Catania (CT), via Di Giacomo con accesso dal n. 30, ubicato al piano sotto terra, di circa mq 27, composto da un vano : valore € 16.875,00

Locale B: Immobile sito in Catania (CT), via Di Giacomo con accesso dal n. 30, ubicato al piano sotto terra, di circa mq 35, composto da un vano : valore € 17.125,00

valore totale di vendita € 34.000,00

Documentazione fotografica. Per quanto concerne l'idonea documentazione fotografica, si preferisce, dato il numero, riportare le foto in allegato 3, insieme alla planimetria catastale dell'immobile e agli altri documenti.

Beni soggetti a pagamento IVA. Il bene pignorato è esente dal pagamento dell'I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa, a norma dell'art 10, punto 8bis del D.P.R. 633/1972; inoltre ai sensi del D.M. 02/08/1969 il bene non presenta caratteristiche per essere classificato di lusso.

CONCLUSIONI

Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare:

valore totale stimato degli immobili: € 34.000,00

(trentaquattromila/00 euro)

offerta minima in aumento € 1000,00.

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte e nei termini, quanto richiesto nel mandato, la sottoscritta Arch. Simona Cavalli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica composta da 9 pagine dattiloscritte e da n. 9 allegati, provvede a recapitare la stessa alle parti, rassegna inoltre le due copie digitali, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti ed approfondimenti necessari.

Sono allegati:

- | | |
|--|--|
| 1. verbale di sopralluogo | 5. disegno dello stato di fatto |
| 2. estratto di mappa | 6. certificato di destinazione urbanistica |
| 3. certificato planimetrico attuale | 7. visure catastali, visure storiche |
| 4. certificato planimetrico precedente | 8. elenco delle formalità |
| | 9. documentazione fotografica |

Catania 17/01/2017

Distinti saluti

Dott. Arch. Simona Cavalli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

