

## TRIBUNALE DI CATANIA

### SEZIONE DISTACCATA DI PATERNÒ

#### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°28/07 R.G.ES. IMM.

#### PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paternò, Dott.ssa Marcella Celesti, ha trasmesso con verbale di conferimento di incarico di stima del 20.05.08 al sottoscritto Dott. Federico Galvani, ingegnere in Paternò, l'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n° 28/07 R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto, accettato l'incarico ricevuto, ha ritirati gli atti presso lo stesso Tribunale per eseguire la perizia tecnica in merito ai quesiti posti dal Signor Giudice dell'Esecuzione sui beni oggetto della procedura.

Essendo la Banca Antoniana Popolare Veneta SPA creditrice nei confronti dei debitori eseguiti in virtù del contratto di finanziamento fondiario del 31.10.2002 in Notar Marco Cannizzo di Catania (n° repertorio 24.606, n° raccolta 11.129) , gli Avvocati Alberto Giaconia ed Antonino Gitto, procuratori della parte procedente, con atto di precetto notificato in data 22.01.2007, intimavano ai debitori eseguiti di pagare la somma complessiva di € 43.612,08 oltre interessi moratori.

Essendo l'intimazione rimasta senza effetto alcuno, trascorsi i termini di legge, in data 20.04.2007 l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Paternò ha pignorato l'immobile di proprietà dei debitori eseguiti, sito in Paternò (CT) Via Vittorio Alfieri nn. 66/68, distinto al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 60, mappale 3975, sub.2 (piano T-1) e mappale 3975 sub.3 (piano 2-3).

L'Ufficiale Giudiziario ha inoltre ingiunto ai debitori eseguiti di astenersi da qualunque atto diretto che possa sottrarre alla garanzia del credito i beni sottoposti ad espropriazione ed i relativi frutti.

#### PER QUANTO IN PREMESSA

Il Signor Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto quale esperto al fine di compiere accertamenti presso gli uffici pubblici ed in loco.

Con lo scopo di dare inizio ed eseguire le operazioni peritali per l'incarico ricevuto, il sottoscritto, in data 26.08.2008 ha eseguito il sopralluogo tecnico prendendo visione dei luoghi, appunti in separati fogli, eseguendo fotografie ed i rilievi necessari per la redazione degli elaborati grafici. Per il sopralluogo sopra citato è stato redatto il relativo verbale, che controfirmato dai presenti e dalle parti, è depositato con la presente (**allegato 1**).

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa ed in particolare la documentazione ipocatastale, le planimetrie ed i certificati catastali, la documentazione presso gli uffici del Comune di Paternò, sentite la parti in causa, redige la propria relazione.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### RISPOSTE AI QUESITI

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.**

L'immobile oggetto della presente relazione è una casa costituente unica unità abitativa, sita nel centro storico del Comune di Paternò (CT), Via Vittorio Alfieri nn. 66/68, a piano terra, primo, secondo e terzo, composta di quattro vani e mezzo catastali, con annessa terrazza ed area libera soprastante.

Esattamente l'immobile è ad oggi censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 60 mappali :

- 3975, sub.2, via Vittorio Alfieri nn.66/A-68, piano T-1, categ. A/4, classe 3, vani 2,5, rendita € 87,80
- 3975, sub.3, via Vittorio Alfieri nn. 66/A-68, piano 2-3, categ. A/4, classe 4, vani 2,0 , rendita 82,63.

L'oggetto della presente relazione, come risulta dagli accertamenti in loco e dai documenti catastali, e fatti salvi più esatti rilievi, **confina**:

- a nord con proprietà [REDACTED]
- ad est con Via Vittorio Alfieri
- a sud con proprietà [REDACTED]
- ad ovest con proprietà [REDACTED]

**Le planimetrie catastali ritirate presso gli sportelli del Catasto di Catania risultano difformi rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.**

**Il sottoscritto ha redatto idonee planimetrie aggiornate dell'immobile (allegato 2).**

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.**

Dall'esame delle visure catastali si evince che i debitori eseguiti sono comproprietari del bene pignorato, in ragione di ½ cadauno, avendolo essi acquistato in regime di comunione dei beni.

c) **accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data del pignoramento.**

Il bene di cui trattasi è pervenuto ai debitori eseguiti giusto **atto pubblico di compravendita** stipulato il 31.10.2002 dal Notaio Marco Cannizzo in Catania, repertorio n. 24606, dai sigg.ri [REDACTED] cui detto immobile era pervenuto giusto **atto pubblico di**

**compravendita** stipulato dal Notaio Dott. Luigi Lojacono in Paternò il 05.09.1979 , repertorio n. 106786 da ditta Fallica.

**d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.**

Come già scritto nella risposta al quesito a) e come verrà meglio spiegato nella risposta al quesito e), le planimetrie catastali ritirate presso gli sportelli del Catasto di Catania risultavano difformi rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo e a quanto riportato in visura.

Il sottoscritto ha pertanto redatto idonee planimetrie aggiornate dell'immobile procedendo così ad un completo accertamento per l'immobile pignorato.

**e) accerti se il bene pignorato 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.**

Come indicato nella risposta al quesito a), il bene pignorato è accatastato al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 60 mappali :

- 3975, sub.2, via Vittorio Alfieri nn.66/A-68, piano T-1, categ. A/4, classe 3, vani 2,5, rendita € 87,80
- 3975, sub.3, via Vittorio Alfieri nn. 66/A-68, piano 2-3, categ. A/4, classe 4, vani 2,0 , rendita 82,63.

Sono stati prelevati presso gli sportelli del Catasto di Catania le due planimetrie catastali (**allegato 3**) relative ai due mappali di cui sopra nonché le visure per immobile e i dati metrici

Dall'esame di dette planimetrie lo scrivente ha rilevato che **la planimetria catastale relativa al mappale 3975, sub. 2 risulta essere difforme rispetto allo stato di fatto e a quanto riportato in visura poiché manca il primo piano.** A seguito di ricerche approfondite presso il Catasto di Catania, il sottoscritto ha scoperto che esiste in forma cartacea una planimetria aggiornata del mappale 3975 sub.2. Pertanto, pur non necessitando di nuovo accatastamento, sarebbe opportuno annullare la vecchia planimetria risalente al 1940 e procedere alla meccanizzazione della planimetria aggiornata, già esistente in forma cartacea.

Il sottoscritto, viste le difformità riscontrate tra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto rilevato sui luoghi, **ha provveduto a redigere idonee planimetrie aggiornate dell'immobile. Tali planimetrie costituiscono l'allegato 2 della presente relazione.**

**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;**

Dalle ispezioni ordinarie eseguite presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Catania, si è riscontrato che nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sul bene gravano le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Trascrizione del 04.11.2002 ai nn. 41320/5873**

**ipoteca volontaria** per € 94.000,00 (sorte capitale 47.000,00) a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta SPA- Padova, in forza del contratto di mutuo del 31.10.2002 in notar Marco Cannizzo.

- **Trascrizione del 18.05.2007 ai nn. 36190/20952**

**Atto giudiziario- verbale di pignoramento immobili** del 20.04.2007 repertorio n. 303, richiesto dall' Avv. Antonino Gitto per € 43.612,08 oltre interessi moratori, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta Spa contro i debitori eseguiti.

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

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito dallo scrivente presso il Comune di Paternò in data 09.09.2008 (allegato 4) si evince che l'immobile pignorato **ricade all'interno della perimetrazione del centro storico Zona Territoriale Omogenea "A", zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.**

**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 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.**

**Alla fine degli anni '70 sono state effettuate delle opere di ristrutturazione edilizia in assenza di licenza edilizia o concessione.**

In data **13.05.1987** è stata presentata al Comune di Paternò **istanza di condono edilizio prot. n° 3996** ai sensi della L. 47/85.

I proprietari dell'immobile del tempo avevano già avviato la pratica pagando le prime rate.

La concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 (e il certificato di agibilità e/o abitabilità) non è stata rilasciata dal Comune di Paternò in quanto è ancora necessario versare:

- **€ 115,36 per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione** (più interessi moratori per scadenza dei termini del pagamento).
- **€ 1.000,00** per competenze tecniche, spese, IVA e contributi previdenziali.

**per un totale di € 1.115,36.**

**i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, 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**

L'immobile pignorato è occupato dai debitori eseguiti senza essere affittato o locato.

**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 civili, etc..).**

**La tipologia dell'immobile è ad alloggio singolo unifamiliare, a tre livelli comunicanti tra loro tramite una scala interna in muratura facente funzione di pozzo di luce. Una scala esterna in acciaio adiacente alla lavanderia conduce ad un solaio adibito a terrazzo.**

L'edificio è raggiungibile dalla centrale Piazza Indipendenza di Paternò (CT). Percorrendo la Via Teatro nel senso di marcia delle autovetture, appena superata piazza San Gaetano, si incrocia sulla destra una piccola traversa, la Via Vittorio Alfieri: al n° 66-68 di detta via si trova l'immobile di proprietà dei debitori esecutati. **L'accessibilità all'edificio mediante autovettura risulta poco agevole** per la mancanza di spazi di manovra e di idonei parcheggi.

**Il manufatto edilizio risale ai primi decenni del secolo scorso ed ha destinazione d'uso per civile abitazione.**

L'immobile è realizzato con **struttura portante in cemento armato, copertura a terrazzo, tompagnatura a doppia parete di mattoni forati con camera d'aria, tramezzi in laterizio.**

**In facciata l'edificio si presenta completo, rifinito con intonaco tradizionale e tinteggiatura.**

Nel prospetto in Via Vittorio Alfieri a piano terra, vi è il portone d'ingresso all'abitazione. Entrando nel portone a piano terra ci si trova in un ambiente che funge da ingresso/corridoio, in cui è ricavata la scala di collegamento tra i piani sopra citata; in questo spazio si affacciano le camere ed i servizi dei piani.

L'abitazione all'interno è costituita da un vano e un ripostiglio al piano terra, un vano e un bagno al piano primo, un vano e una lavanderia al piano secondo e una terrazza con ripostiglio al piano terzo **per complessivi 4,5 vani catastali.**

**La superficie lorda residenziale dell'abitazione è mq. 90.**

**La superficie residenziale al netto delle murature è complessivamente mq. 70.**

**La superficie occupata dalla terrazza e dai balconi è complessivamente mq. 36.**

A piano terra vi è un **ingresso/corridoio con scala interna, un soggiorno** e un **piccolo ripostiglio** ricavato nel sottoscala. Il soggiorno appare rifinito e sufficientemente areato ed illuminato grazie alla presenza di una porta ed una finestra prospicienti la Via Vittorio Alfieri.

Al primo piano vi è una **camera da letto ed un bagno**. Un balconcino fornisce l'affaccio della camera da letto sulla Via Vittorio Alfieri. Due finestre sulla Via Vittorio Alfieri garantiscono la corretta illuminazione ed aerazione del bagno e della camera da letto.

Al secondo piano troviamo **una cucina e una lavanderia** comunicanti dall'esterno attraverso una verandina.

Mediante una **scala in acciaio** adiacente alla lavanderia, è possibile accedere al **terrazzo** presente al terzo piano dove troviamo anche un **piccolo ripostiglio e un pozzo di luce**. Sia il ripostiglio che il pozzo di luce sono coperti con struttura precaria.

**Internamente l'abitazione è rifinita con intonaco pittura e decori con carta da parati, pavimenti in marmette pressate di cemento con scaglie di marmo;** la zona cucina è rivestita con piastrelle di maiolica così come il bagno. Gli infissi esterni sono in metallo verniciato e alluminio anodizzato. Gli infissi interni sono in legno.

**L'impianto idrico e quello elettrico sono a norma.**

Complessivamente l'edificio si presenta in un **discreto stato di conservazione.**

**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;**

Lo scrivente ha proceduto alla determinazione del più probabile **valore di mercato** dell'immobile pignorato con **metodo sintetico-comparativo** attraverso indagini di mercato condotte personalmente presso agenzie ed operatori immobiliari operanti nella zona in cui ricade l'immobile in questione nonché facendo ricorso ai dati riportati su riviste specializzate.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri immobili aventi le medesime caratteristiche del bene pignorato, tenendo conto sia dei fattori intrinseci dell'immobile (tipologia, destinazione, livello, dimensioni, rifiniture, stato di conservazione, vetustità, estetica, etc..) che di quelli estrinseci (ubicazione, opere di urbanizzazione, ambiente fisico-sociale della zona, etc...).

Alla luce di dette ricerche, tenuto conto della modalità di vendita cui sarà soggetto il bene pignorato e del fatto che in sede di vendita verrà effettuata almeno un'offerta minima in aumento, il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del seguente valore medio unitario riferito all'attualità:

**Casa singola costituente unica unità abitativa, sita nel Comune di Paternò, Via Vittorio Alfieri nn. 66/68, a piano terra, primo, secondo e terzo, composta di quattro vani e mezzo catastali, con annessa terrazza ed area libera soprastante.**

**v = 650 €/mq**

Detto valore unitario moltiplicato per la rispettiva **superficie commerciale Sc** dell'immobile pignorato (comprensive dei muri perimetrali, delle tramezzature interne e di metà dei muri di confine) fornisce il più probabile valore di mercato V dell'immobile.

Nel calcolare la superficie commerciale Sc si è tenuto conto del diverso valore posseduto dalle pertinenze (balconi e terrazze) dell'unità immobiliare rispetto ai locali principali applicando un coefficiente riduttivo pari a 0,25.

Si determina di seguito il valore di mercato dell'immobile pignorato

Superficie lorda dei locali principali: mq. 90

Superficie pertinenze: mq. 36

da cui segue:

$$Sc = 90 + 36 * 0,25 = 90 + 9 = 99 \text{ mq}$$

e quindi:

$$V = Sc * v = 99 * 650 = € 64.350,00$$

A detto importo va detratto l'importo di € 1.115,36 relativo alle spese rimanenti da sostenere per la sanatoria edilizia di cui si è riferito precedentemente.

**Il valore dell'immobile pignorato risulta pertanto pari a € 63.234,64 ed in c.t. € 63.235,00**

**1) 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.**

Trattasi di unico immobile urbano non divisibile. Pertanto si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

**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.**

Si producono in formato digitale n. 15 foto relative all'abitazione (**allegato 5**).

Si riportano nell' **allegato 3** le due planimetrie catastali relative all'immobile pignorato.

Come sopra specificato la planimetria relativa al mappale 3975 sub 2, difforme rispetto allo stato di fatto, deve essere cancellata e sostituita dalla planimetria aggiornata già presente al Catasto in forma cartacea.

Il sottoscritto ha prodotto **nell'allegato 2** idonee planimetrie aggiornate dell'immobile.

**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**

L'immobile pignorato costituisce un bene indiviso, in parti eguali, per entrambi i debitori esecutati. Pertanto si valuta pari al 50% la quota di pertinenza di ciascun debitore sul bene staggito.

L'immobile pignorato difficilmente potrà essere diviso in parti uguali, a causa della sua conformazione e distribuzione interna.

**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. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.;**

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché non trattasi di cessione nell'esercizio di impresa.

Il bene non ha caratteristiche di lusso e non ricade nel campo di applicazione dei benefici di cui all'art. 13 della legge 408/49 e successive modificazioni.

**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.**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti. Il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore. C'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

Data

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firma