

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 247/2010 R.G.ES. PROMOSSA DAL

CREDITO EMILIANO S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania***1. Premessa.**

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio , con studio tecnico sito in Catania in Via Malta n. 34 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925 , Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dal Credito Emiliano SpA , iscritta al R.G.Es. n. 247/10 , e dopo aver prestato giuramento di rito , all'udienza del 23/01/2012 , mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 90 dall'apertura delle operazioni peritali per il deposito della relazione di stima soltanto per il bene pignorato dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo .

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 07/03/2012 , presso l'Agenzia del Territorio di Catania , la planimetria dell'immobile e , in data 23/04/2012 , le visure ipotecarie fisso , per il giorno 7 del mese di Marzo 2012 alle ore 16,00 , l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove è ubicato l'immobile oggetto di stima recandomi in Via Santa Maria delle Salette 68 P.T. del Comune di Catania , ove insiste l'immobile citato nel pignoramento , e tali operazioni vengono espletate , alla presenza del debitore esecutato , attraverso



rilievi planimetrici e fotografici.

3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che l'immobile interessato dall'esecuzione immobiliare n. 247/2010 e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima e il seguente:

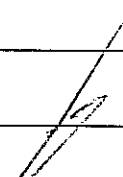
Immobile 1 : appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania , Via Santa Maria delle Salette 68 P.T. , censito al Catasto Fabbricati al foglio ● particella ■ sub ● cat. A/4 e consistenza di 2,5 vani;

Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla risposta dei quesiti.

4. Risposte ai quesiti.

Quesito 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"

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie è dal sopralluogo effettuato sul bene oggetto di stima citato nell'atto di pignoramento è emerso che l'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania , Via Santa Maria delle Salette 68 P.T. , censito al Catasto Fabbricati al foglio ■ particella ■ sub ■ cat. A/4 e consistenza di 2,5 vani ha subito una variazione catastale in data 12/12/2006 n. 20807 avente protocollo n.. CT0315517 (diversa distribuzione degli spazi interni) con la conseguenza che è stato soppresso l'originario sub 1 , sul quale insiste sia l'ipoteca iscritta al momento della trascrizione della compravendita sia l'atto di pignoramento , con l'origine di due nuovi sub e precisamente il sub 12 e il sub 13 rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati ,



sempre in Via Santa Maria delle Salette 68 P.T. , al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub

[REDACTED] di cl. 5 cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare) è consistenza di 4 vani mentre il

sub 13 risulta censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] con la categoria in corso di

definizione

Dal sopralluogo inoltre è emerso che l'appartamento censito con il sub 12 , quello

attualmente abitato dai debitori esegutati , fa parte di un vecchio complesso edilizio

e vi si può accedere attraverso due ingressi uno da Via Santa Maria delle Salette 68

P.T. , il quale immette direttamente nel soggiorno , e uno da Via Delle Carrozze il

quale immette nella cucina dell'appartamento ed inoltre l'appartamento confina a

Sud con altra ditta e con il sub 13 ad Est con Via Santa Maria delle Salette , da cui

si ha l'ingresso principale , mentre a Nord-Ovest confina con Via Delle Carrozze

mentre il sub 13 , completamente distaccato dal sub 12 attraverso un muro divisorio

e non utilizzato assolutamente dai debitori esegutati , contiene una scala con

ingresso indipendente dall'esterno , sempre da Via Santa Maria delle Salette , che

conduce all'appartamento soprastante il sub 12 ed appartenente ad altra ditta e

quindi per i motivi sopracitati si evince chiaramente che , in seguito alla variazione

catastale , i dati emergenti in sede di sopralluogo non sono conformi con quelli dei

certificati in atti ed in seguito a ciò l'immobile citato nel pignoramento come sub 1

nella continuazione della stesura della presente relazione sarà sdoppiato in sub 12 e

sub 13.

Quesito 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";

L'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania , Via Santa Maria

delle Salette 68 P.T. , censito al Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub

cl. 5 cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) di consistenza di 4 vani e il sub (

in corso di definizione) risultano essere di esclusiva proprietà, al 50% ciascuno,

dei debitori eseguiti in quanto sposati in regime di comunione legale dei beni.

Quesito C : "accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento".

L'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania, Via Santa Maria

delle Salette 68 P.T., censito al Catasto Fabbricati al foglio particella sub

cl. 5 cat. A/4 di consistenza di 4 vani e il sub (in corso di definizione)

risultano giungere ai debitori eseguiti con atto di compravendita del 28/07/2006, a

rogito Notaio Marco Cannizzo, trascritto il 31/07/2006 ai NN. 52697/30846 da

potere dei Sig.ri

Quesito D : "precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante"

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

Quesito 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;

L'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania, Via Santa Maria

delle Salette 68 P.T., censito al Catasto Fabbricati al foglio particella sub

cl. 5 cat. A/4 di consistenza di 4 vani e il sub (in corso di definizione)

risultano regolarmente censiti in catasto fabbricati e non necessitano di nessuna

variazione catastale.

Quesito 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 indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania è emerso che sull'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania , Via Santa Maria delle Salette 68 P.T. , censito al Catasto Fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] cl. 5 cat. A/4 di consistenza di 4 vani e di conseguenza sul sub [redacted] (in corso di definizione) gravano:

1. ipoteca volontaria del 28/07/2006 iscritta il 31/07/2006 ai nn. 52698/15110

derivante da concessione a garanzia di mutuo;

2. pignoramento immobiliare del 10/02/2010 , Tribunale di Catania , trascritto il 18/03/2010 ai nn.18629/9367 a favore Credito Emiliano SpA.

Quesito G : “indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

La particella catastale , censita al Catasto Terreni al foglio [redacted] particella [redacted] , su cui sono posti sia l'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania , Via Santa Maria delle Salette 68 P.T. , censito al Catasto Fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] cl. 5 cat. A/4 di consistenza di 4 vani che sul sub [redacted] (in corso di definizione) , ricade in zona “D1” dello strumento urbanistico vigente P.R.G.

Quesito 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 se in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie"

Sull'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania , Via Santa Maria delle Salette 68 P.T. , censito al Catasto Fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] cl. 5 cat. A/4 di consistenza di 4 vani e di conseguenza sul sub [redacted] (in corso di definizione) risulta essere sprovvisto del certificato di agibilità è nulla si può affermare sulla conformità urbanistico-edilizia ma altresì può essere regolarmente commercializzato in quanto , il detto bene , risulta provenire al debitore esecutato con atto di compravendita (di cui lo scrivente ha preso visione personalmente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania) , in cui il venditore dichiarava ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 , 2° comma , della legge 28/02/1985 n.47 e ai sensi dell'art. 4 . legge 04/01/1968 n.15 e del D.P.R. 28/12/2000 N.445 , che le opere di costruzione dell'edificio di cui fanno sia il sub [redacted] che il sub [redacted] , hanno avuto inizio anteriormente al 1 Settembre 1967. ..

Quesito 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'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania , Via Santa Maria delle Salette 68 P.T. , censito al Catasto Fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] cl. 5 cat. A/4 di consistenza di 4 vani risulta essere occupato dai coniugi ambedue debitori esecutati mentre il sub [redacted] (in corso di definizione) non risulta essere occupato dai debitori esecutati ma occupato e utilizzato solamente dai

proprietari dell'appartamento , sovrastante il sub 12 , a cui vi si accede solo ed esclusivamente attraverso il vano scala che rappresenta il sub 13.

Quesito 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.)"

L'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania , Via Santa Maria delle Salette 68 P.T. , censito al Catasto Fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] cl. 5 cat. A/4 di consistenza di 4 vani e il sub [redacted] (in corso di definizione) si trovano ubicati nel pieno centro storico di Catania a circa 50 m. dalla Via Plebiscito ed a circa 500 m. da P.zza Alcalà.

I suddetti immobili fanno parte di un vecchio complesso edilizio , a due piani fuoriterra , realizzato , con molta probabilità alla fine degli anni 50 circa , con struttura in muratura , che non presenta modifiche strutturali ne altre modifiche di rilevanza statica , e il cui prospetto esterno si presenta in uno stato di conservazione pessimo così come i serramenti esterni e all'appartamento , posto al piano terra , costituito solo dal sub 12 vi si accede attraverso due ingressi di cui uno da Via Santa Maria delle Salette al civico 68 e uno da Via Delle Carrozze mentre al sub 13 costituito dal vano scala vi si accede solo da un portone posto su Via Santa Maria delle Salette e quasi adiacente al portone da cui si accede al sub 12.

L'appartamento , sub 12 , che esibisce una superficie lorda totale complessiva pari a circa 83,00 mq. , si presenta in un mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda le pareti divisorie che la pavimentazione sia per quanto riguarda i



rivestimenti delle pareti e del soffitto sia anche per quel che riguarda le porte interne nonché la piastrellatura sia del bagno che della lavanderia che della cucina , risulta essere di discreta finitura mentre tutti gli impianti tecnologici risultano essere incassati ma risulta essere privo di impianto di riscaldamento.

All'appartamento , oggetto di stima , vi si accede , come già ampiamente soprariportato , da un ingresso , posto su Via Santa Maria delle Salette al civico 68 , che immette subito su un soggiorno di circa 22,00 mq. e da questi attraverso una strettoia (sottoscala del sub 13) alta circa 2,30 m che separa l'appartamento ci si immette nell'altra zona dell'appartamento costituita da una camera da letto di circa 14,00 mq. da una cucina di circa 11,00 mq. al cui interno sono posti sia il bagno , di circa 2,50 mq. , che la lavanderia di circa 2,00 mq. e c'è da rilevare inoltre che anche dalla cucina si può accedere all'appartamento da Via Delle Carrozze.

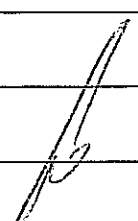
L'appartamento oggetto di stima quindi si distingue per un livello di rifinitura mediocre e sicuramente leggermente inferiore alla media a quelli riscontrati nella stessa zona.

Per quanto attiene invece il sub 13 è costituito solo dal vano scala , che presenta una superficie utile di 10 mq. , e assolve solo alla funzione di collegare l'appartamento posto al primo piano ed estraneo alla procedura con l'ingresso posto sulla strada.

Quesito 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"

Procedo ad un'analisi dettagliata e stima del bene oggetto di studio.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente



considerazione : il criterio del "*più probabile valore di mercato*", appare , il più idoneo a realizzare lo scopo della stima , in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene , rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

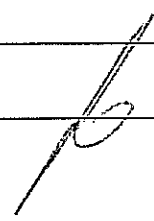
La stima verrà , pertanto , risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.

Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto ampiamente esposto al decimo quesito e le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche , con opportune aggiunte e detrazioni , paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a €. 800,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e pertanto , tenuto conto delle premesse , il valore stimato dell'appartamento , solo il sub 12 , è pari a 800,00 €/mq x 84,00 mq. = 67.000,00 € diconsi *Euro Sessantasettemila/00.*

Per quanto attiene invece il vano scala , sub 13 , lo scrivente ritiene di valutarlo in 8.000,00 € diconsi *Euro Ottomila/00.*

Quesito 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, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice*"

Lo scrivente propone la vendita in un unico lotto così come di seguito specificato:
appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania , Via Santa Maria



delle Salette 68 P.T. , censito al Catasto Fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub

[redacted] cl. 5 cat. A/4 di consistenza di 4 vani e vano scala sito in Comune di Catania ,

Via Santa Maria delle Salette 68 P.T. , censito al Catasto Fabbricati al foglio [redacted]

particella [redacted] sub [redacted] (in corso di definizione) e il valore totale dell'intero lotto

è pari ad 75.000,00 € diconsi *Euro Settantacinquemila/00.*

Quesito 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:

La documentazione fotografica esterna ed interna degl'immobili pignorati viene

direttamente allegata alla presente sia in formato cartaceo che digitale e si è

acquisita la planimetria catastale .

Quesito 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'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Catania , Via Santa Maria

delle Salette 68 P.T. , censito al Catasto Fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub

[redacted] cl. 5 cat. A/4 di consistenza di 4 vani e il sub [redacted] (in corso di definizione)

risultano essere di esclusiva proprietà dei debitori esecutati.

Quesito O : "accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al

pagamento dell'I.V.A. , 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 modificazione , o se abbiano le caratteristiche di

abitazioni di lusso"

Il trasferimento del bene pignorato oggetto della presente non è soggetto al pagamento dell'IVA ed inoltre tale immobile non riveste caratteristiche di lusso presentando le caratteristiche di cui all'art. 13 della legge 408/49 e s.m.i..

Quesito 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 sono corretti e questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti ai debitori eseguiti con l'avvertenza però di fare attenzione a quanto ampiamente e dettagliatamente riportato nel quesito A in cui si spiega la divisione dell'immobile dal punto di vista catastale.

5. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente: verbale conferimento incarico di stima ; verbale di sopralluogo ; ispezioni ipotecarie ; stralci visure e planimetrie catastali ; trascrizione P.R.G. ; planimetria appositamente redatta in scala 1:100 ; rilievi fotografici.

Catania , 26/04/2011

II.C.T.U.

Ing. Oreste Giglio

