

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VERSIONE PRIVACY

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Oggetto:

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 1172/2013 R.G.Es.

Banca Nuova spa c/ * + *****

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Carpinato, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° 4205 e dei CC.TT.U. nel Tribunale di Catania al n° 150/C, il 30 Novembre 2015 è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo nella Procedura Esecutiva Immobiliare indicata in oggetto, che gli sottopone i seguenti 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;*
- b) 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 relative note), 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;*
- c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicando il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento*

sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità) , segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) *accerti l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

e) *segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

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) *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

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

i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo , e segnalando, anche graficamente , le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di*

opere abusive, l'esperto verificherà l'avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge n° 47/1985 o dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, 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) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi e di confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc..) ,la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale

medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne e di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e , in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

***m)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

***n)** indichi l'opportunità 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 e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

***o)** allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

***p)** 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

***q)** nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei , senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividete possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al

frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e comunque tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Carpinato in data 19 Dicembre 2015, 8 Gennaio, 13 Febbraio e 6 Dicembre 2016, previo avviso alle parti, come si evince dai verbali di sopralluogo, si è recato nell'immobile oggetto della presente Procedura per svolgere le operazioni peritali.

2) Risposte ai quesiti

a)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 1172/2013 R.G.Es. ha come oggetto il **100% della piena proprietà** di un immobile adibito a **civile abitazione** ubicato al piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra in Via *** (già Via ***) – Catania identificato nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio *, Part. ***, Sub *** Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita € 136,34.**

L'immobile confina a Nord con la Via ***, Sud, Est ed Ovest con altra ditta.

I dati catastali rilevati sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

Durante i sopralluoghi è stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e quindi, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice, la stessa è stata aggiornata. I nuovi dati catastali sono:

Foglio *, Part. ***, Sub ***, Zona Cens. 1, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 123 mq, Totale escluso aree scoperte 119 mq, Rendita € 198,84.**

b)

A seguito dell'accertamento esperito nell'Ufficio della Conservatoria di Catania, si è evinto che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti.

c)

L'immobile è al 100% piena proprietà dei coniugi Sigg.ri *** e ***, in ragione del 50% ciascuno in maniera indivisa.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania si è evinto che nel ventennio antecedente alla data della presente procedura e comunque indietro nel tempo fino al 1 Ottobre 1990 sono presenti le seguenti formalità :

1) Trascrizione del *** Reg. Part. 11141 Reg. Gen. 14894

Pubblico Ufficiale *** Rep. 18503 del 19/03/1992

Atto tra vivi – donazione accettata.

2) Trascrizione del *** Reg. Part. 30991 Reg. Gen. 48436

Pubblico Ufficiale *** Rep. 95688/28941 del 13/09/2004

Atto tra vivi – compravendita.

3) Iscrizione del *** Reg. Part. 12430 Reg. Gen. 48437

Pubblico ufficiale *** Rep. 95689/28942 del 13/09/2004

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

4) Iscrizione del *** Reg. Part. 13510 Reg. Gen. 40551

Pubblico ufficiale *** Rep. 5900/2005 del 27/05/2005

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73

5) Trascrizione del *** Reg. Part. 43332 Reg. Gen. 74470

Pubblico Ufficiale *** Rep. 33/92 del 28/11/2003

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione

6) Trascrizione del *** Reg. Part. 43333 Reg. Gen. 74471

Pubblico Ufficiale *** Rep. 34/92 del 28/11/2003

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione

7) Trascrizione del *** Reg. Part. 750 Reg. Gen. 927

Pubblico Ufficiale *** Rep. 23207/10849 del 27/12/2006

Atto tra vivi - compravendita

8) Iscrizione del *** Reg. Part. 102 Reg. Gen. 928

Notaio *** Rep. 23208/10850 del 27/12/2006

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

9) Iscrizione del *** Reg. Part. 5334 Reg. Gen. 13999

Pubblico ufficiale *** Rep. 190758/2009 del 12/02/2010.

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del dpr 602/73

10) Trascrizione del *** Reg. Part. 43325 Reg. Gen. 53920

Pubblico Ufficiale *** Rep. 7375 del 07/11/2013

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

L'immobile è stato acquistato dai coniugi *** il *** con atto rogato dal Notaio *** trascritto il 04/01/2007 ai nn° 927/750 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

Al Sig. [REDACTED] era pervenuto giusto atto di donazione del Notaio *** il 19/03/1992 trascritto il 31/03/1992 ai nn° 14894/11141 da potere del Sig. [REDACTED]

il [REDACTED] della Sig.ra [REDACTED]

e)

Niente da segnalare.

f)

Con il decreto di trasferimento, le formalità pregiudizievoli da cancellare sono quelle sotto riportate:

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 12430 Reg. Gen. 48437

Pubblico ufficiale *** Rep. 95689/28942 del 13/09/2004

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 13510 Reg. Gen. 40551

Pubblico ufficiale *** Rep. 5900/2005 del 27/05/2005

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 102 Reg. Gen. 928

Notaio *** Rep. 23208/10850 del 27/12/2006

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5334 Reg. Gen. 13999

Pubblico ufficiale *** Rep. 190758/2009 del 12/02/2010.

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del dpr 602/73

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 43325 Reg. Gen. 53920

Pubblico Ufficiale *** Rep. 7375 del 07/11/2013

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

g)

Durante i sopralluoghi è stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e quindi, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice, la stessa è stata aggiornata.

h)

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica perché *improprio* per un fabbricato esistente.

i)

Dalla vecchia planimetria catastale (che era presente al Catasto, prima che si provvedesse ad aggiornarla) si evince che l'immobile fu edificato prima del 1942 ed a quell'epoca non era necessaria la Licenza Edilizia.

Nel vano cucina, sempre all'interno del volume dell'immobile, è stato realizzato un soppalco e contestualmente un piccolo balcone in c.a. che aggetta nel cortile esclusivo interno. Per tale opere non è stata presentata alcuna domanda di regolarizzazione ma, si ritiene che le stesse possano essere sanate presentando una pratica ex art. 13/85 al Comune di Catania ed una pratica ex art. 110 legge 4/2003 al Genio Civile per un costo che si stima di € 1.000,00 per ciascuna pratica. Restano escluse eventuali verifiche strutturali e/o prove di cui al momento non si può avere contezza.

j)

L'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge 47/85 se le ragioni di credito per cui si procede sono datate anteriormente all'entrata in vigore della stessa legge.

k)

Al momento dei sopralluoghi l'appartamento era fruito dalla famiglia ***.

l)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 1172/2013 R.G.Es. ha come oggetto il **100% della piena proprietà** di un immobile adibito a **civile abitazione** ubicato al piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra in Via *** (già Via ***) – Catania identificato nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio *, Part. ***, Sub *** Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita € 136,34.**

L'immobile confina a Nord con la Via ***, Sud, Est ed Ovest con altra ditta.

I dati catastali rilevati sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

Durante i sopralluoghi è stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e quindi, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice, la stessa è stata aggiornata. I nuovi dati catastali sono:

Foglio *, Part. ***, Sub ***, Zona Cens. 1, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 123 mq, Totale escluso aree scoperte 119 mq, Rendita € 198,84.**

L'immobile indipendente è al piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra ed è stato costruito nel 1939 con una struttura portante in muratura.

La copertura del fabbricato è a falde e tegole.

L'immobile è composto da due ampie stanze, tre stanze più piccole, bagno e cucina dove è stato realizzato un ammezzato con un piccolo balcone in c.a. che aggetta nel cortile interno di proprietà esclusiva.

In particolare la prima stanza ha una superficie utile netta di circa **24,60 mq**; la seconda di circa **22,14 mq**; le tre stanze più piccole di circa **6,32 mq, 4,53 mq e 6,16 mq**, il bagno di circa **8 mq**, la cucina di circa **16 mq**; il soppalco di circa **13 mq**; **per un totale di 100,75 mq.**

L'immobile è dotato di un piccolo balcone e di un cortile esclusivo con una superficie rispettivamente di circa **2,50 mq** ed **11 mq.**

L'immobile complessivamente versa in pessime condizioni.

Esso non è dotato di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico **non** è conforme alla vigente normativa (Legge 37/2008) e per il suo adeguamento si stima un costo di € **600,00**.

L'immobile è ubicato in una zona semi-centrale a Sud della città, con assenza di traffico intenso e di esercizi commerciali.

m)

Stimare un immobile secondo **l'aspetto economico del valore di mercato** significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si può vendere nel momento in cui viene effettuata la stima.

Il procedimento che il sottoscritto ha utilizzato per ottenere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima è quello **sintetico – comparativo** basato sul confronto diretto adottando come parametro di confronto **la superficie commerciale dell'immobile** che nel nostro caso è :

Superficie coperta lorda dell'immobile = **111,54 mq (piano terra)**

Superficie coperta lorda dell'immobile = **17,40 mq (ammezzato)**

Balcone 2,50 mq x 30% = **0,75 mq**

Cortile = 11,47 mq x 10 % = **1,1 mq**

per un totale di 130,79 mq che ai fini della stima si arrotondano a **130 mq**.

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato dell'immobile pignorato** ha effettuato una ricerca di mercato, consultando periodici ed operatori del settore immobiliari, nonché i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Sulla scorta dei risultati ottenuti con la ricerca, lo scrivente ritiene, in base alla propria esperienza, che l'immobile in oggetto, considerando l'area semi-centrale in cui è ubicato, le sue pessime condizioni, il fatto di essere ubicato al piano terra, nonché le spese per la regolarizzazione del soppalco e del balcone sia al Comune che al Genio Civile (a meno di ulteriori verifiche strutturali al momento non verificabili) si stimi € **65.000,00**.

n)

L'accertamento contemplato dalla lettera n) non rientra nella presente Procedura perché il lotto è unico.

o)

Vedi il rilievo fotografico composto da **nn° 19 fotografie**, la nuova planimetria e la visura catastale dell'immobile.

p)

L'accertamento contemplato dalla lettera n) non rientra nella presente Procedura perché il lotto è unico.

q)

L'accertamento contemplato dalla lettera q) non rientra nella presente Procedura perché il lotto è unico e pignorato al 100%.

Scheda riepilogativa

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 1172/2013 R.G.Es. ha come oggetto il **100% della piena proprietà** di un immobile adibito a **civile abitazione** ubicato al piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra in Via delle Forme, 9 – Catania identificato nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio *, Part. ***, Sub ***, Zona Cens. 1, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 123 mq, Totale escluso aree scoperte 119 mq, Rendita € 198,84.**

L'immobile confina a Nord con la Via ***, Sud, Est ed Ovest con altra ditta.

La costruzione dell'immobile è ante 1942 per cui non era necessaria la Licenza Edilizia.

L'immobile è composto da due ampie stanze, tre stanze più piccole, bagno e cucina dove è stato realizzato un ammezzato con un piccolo balcone in c.a. che aggetta nel cortile interno di proprietà esclusiva.

In particolare la prima stanza ha una superficie utile netta di circa **24,60 mq**; la seconda di circa **22,14 mq**; le tre stanze più piccole di circa **6,32 mq, 4,53 mq e 6,16 mq**, il bagno di circa **8 mq**, la cucina di circa **16 mq**; il soppalco di circa **13 mq**; **per un totale di 100,75 mq.**

L'immobile è dotato di un piccolo balcone e di un cortile esclusivo con una superficie rispettivamente di circa **2,50 mq** ed **11 mq.**

L'immobile complessivamente versa in pessime condizioni.

L'appartamento pignorato si stima € **65.000,00.**

Con il decreto di trasferimento, le formalità pregiudizievoli da cancellare sono quelle sotto riportate:

Con il decreto di trasferimento, le formalità pregiudizievoli da cancellare sono quelle sotto riportate:

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 12430 Reg. Gen. 48437

Pubblico ufficiale *** Rep. 95689/28942 del 13/09/2004

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 13510 Reg. Gen. 40551

Pubblico ufficiale *** Rep. 5900/2005 del 27/05/2005

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 102 Reg. Gen. 928

Notaio *** Rep. 23208/10850 del 27/12/2006

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5334 Reg. Gen. 13999

Pubblico ufficiale *** Rep. 190758/2009 del 12/02/2010.

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del dpr 602/73

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 43325 Reg. Gen. 53920

Pubblico Ufficiale *** Rep. 7375 del 07/11/2013

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

3) Allegati

Gli allegati alla presente Relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio sono:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Visura catastale dell'appartamento
4. Planimetria catastale dell'appartamento
5. Generalità dei "Debitori Esecutati"
6. Elenco spese
7. Specifica dell'indennità del CTU

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania, 24 Gennaio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Alfio Carpinato
Firma digitale*