

TRIBUNALE DI CATANIA

Sez. civile sesta

Esec. Imm.: N°568/2014 R.G.E.

RELAZIONE

PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott. M. Fascetto della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania sez. civile sesta, viene nominato CTU il Dott. Agr. Giuseppe Cassaniti, quindi dopo aver eseguito i necessari sopraluoghi, redige quanto segue.

Atto di Pignoramento

Il bene immobile pignorato da valutare sulla scorta dell'atto di pignoramento a favore della Unicredit S.p.A. risulta il seguente:

“Appartamento sito in Catania Corso Amedeo Duca D’Aosta 26, piano rialzato, composto da tre vani ed accessori; censito nel N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 27, mappale 591 subalaterno 3, categoria A/3, classe 5, vani 5, rendita catastale €.464,81“

Osservazione

Il C.T.U. fa presente che in seguito al sopraluogo ha riscontrato delle difformità nell’appartamento pignorato situato in Corso Amedeo Duca D’Aosta 26 piano rialzato in Catania, teoricamente iscritto al catasto fabbricati al foglio 27 particella 591 sub 3 di proprietà degli esecutati, infatti la planimetria catastale part. 591 sub 3 possiede lo stesso



indirizzo del bene pignorato, ma è al numero 24, mentre sia da atto di pignoramento che in base a quello visitato dal C.T.U. il bene pignorato è al numero civico 26.

Tuttavia, tralasciando la numerazione civica che potrebbe essere un errore di catastazione, non ha trovato corrispondenza tra quanto risulta nella planimetria catastale - sub 3 - allegata alla presente e i luoghi visitati dal C.T.U., poichè il bene visionato alla presenza dell'esecutata è completamente differente ad iniziare già dall'androne, in quanto l'appartamento visitato dal C.T.U. è situato a dx dell'androne con ingresso n.26, mentre in base alla planimetria catastale sub 3 risulta che l'appartamento dovrebbe essere a sx dell'androne con ingresso n.24, non solo c'è questa differenza di posizione del bene all'interno della palazzina o meglio del vano scala, ma è anche la stessa disposizione della planimetria catastale e del bene pignorato sia all'interno che all'esterno dell'appartamento che è differente da quella del bene visionato.

In effetti il C.T.U. osservando i luoghi riscontra che l'appartamento rappresentato nella planimetria catastale sub 3 è quello di fronte a quello di proprietà degli esecutati, ovviamente l'effettivo sub 3 catastale ha l'ingresso appunto dall'androne con ingresso dal n.24, è situato a sx dell'androne, quindi il bene rappresentato nella planimetria catastale sub 3 è di proprietà di un terzo non parte in causa.



Altresì questo appartamento di proprietà del terzo, catastalmente dovrebbe corrispondere al sub 16, quindi materialmente si presume che ci sia stata una errata attribuzione di sub tra gli esecutati ed il terzo nei vari atti di provenienza.

Il C.T.U. ritiene di far presente che nel primo atto di compravendita dal Costruttore ancora non era stato catastato, come risulta dalla trascrizione allegata, ma in base al confinante ovest (trascrizione del 07/02/1973 nn. 8061/7052) si individua perfettamente il bene pignorato in esame, in quanto da questa nota di trascrizione risulta che il confinante ovest era il vano scala, per cui non può esserci alcun dubbio che trattasi del bene visionato dal C.T.U. che è situato a dx dell'androne con ingresso dal numero 26, ma non è il sub 3, in quanto il bene in data 28/12/1972 (primo Atto) non era stato catastato, ma venduto solo tramite i confinanti, per come si evince dalla trascrizione, successivamente per ben due atti di vendita l'errore catastale del sub 3 è stato riportato.

Quindi in base alla planimetria catastale rappresentata nel sub 3 il bene pignorato esistente al numero civico n.26 visitato dal C.T.U. situato a sud est della palazzina ingresso n.26 con confinante ovest il vano scala non è quello che risulta dalla planimetria sub 3, ma dovrebbe essere il sub 16, in base alla disposizione catastale del bene.



In questa situazione il C.T.U. presume che al fine di regolarizzare il tutto, sia necessario la redazione di atti notarili tra gli esecutati e il terzo, previa visura catastale della planimetria sub 16 (proprietà di terzo) ed altro, al fine di individuare perfettamente il bene pignorato, in quanto il confinante ovest è congruo ed individua perfettamente il bene pignorato, ma in realtà il dato catastale – il sub - non è congruo al bene pignorato, poichè si riferisce al sub 3, che nulla a che vedere con il bene pignorato, anche se nei vari atti di proprietà risulta questo.

DIVISIBILITA'

Il C.T.U. ritiene di elaborare la vendita in solo lotto visto che trattasi di un solo bene indivisibile.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Il bene in esame è un appartamento di tre vani ed accessori, posto al piano rialzato di corso Amedeo Duca D'Aosta n. 26, in Catania, di fronte all'ascensore.

Il corso Amedeo Duca D'Aosta n.26 è una derivazione del Corso Indipendenza, precisamente si trova quasi di fronte all'Istituto Scolastico Gemmellaro, infatti vi si accede dal limitrofo fabbricato situato al numero 162 di corso Indipendenza antistante la scuola.



La zona dove è situato il bene permette di raggiungere le varie destinazioni tenuto conto che è vicino all'asse dei servizi tramite il viale Cristoforo Fioravante, quindi si può raggiungere qualsiasi autostrada A18 o A19, oltre a poter raggiungere con estrema facilità la circonvallazione di Catania, di conseguenza qualsiasi destinazione o zona commerciale.

Il bene è un appartamento di circa mq. 97 come superficie lorda, oltre a circa mq. 30 di balcone situati rispettivamente ad ovest, a sud e ad est del fabbricato, di cui quello di est è stato trasformato da balcone in veranda.

La superficie dei balconi ai fini della stima è di circa mq. 7 ($30 * 0,25$), quindi la superficie complessiva lorda ai fini della stima è di circa mq. 104 (mq. 97+7).

Il bene si presenta in normale stato di conservazione e d'uso.

Caratteristiche costruttive: L'immobile ha le seguenti finiture: struttura portante in c.a, pavimentazione in graniglia di marmo, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in plastica, infissi interni in legno tamburato. Rivestimento delle pareti dei vani con ducotone o simile; dei servizi con piastrelle di ceramica; sanitari in vetrochina bianca.

Lo stato di manutenzione e conservazione interno è pressoché normale.

CONFINANTE:



A Nord con parte dell'androne e altro appartamento, ad Est e a sud con area su cortile condominiale ed infine ad Ovest con area su cortile condominiale e parte dell'androne.

Dati catastali :

Il bene pignorato non è quello che risulta catastato al N.C.E.U. di Catania, foglio 37, particella 422/23, Cat. A/3, vani 5 in ditta agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, ma corrisponde ad altro sub, precisamente dovrebbe essere il sub 16, che allo stato attuale però è di proprietà di terzi, quindi è necessario la sua regolarizzazione sia catastale che in diritto (atto).

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il C.T.U. fa presente che il bene risulta costruito con Licenza edilizia n.665 del 28/8/1968.

Tuttavia allo stato attuale il C.T.U. ha rilevato una veranda, ma non essendoci i presupposti per il condono, in quanto non trattasi di una vera è propria veranda, ma di una lavanderia o cucina, il C.T.U. considera la demolizione e ripristino nei luoghi originari con un costo di circa €.1.500.

TITOLARITÀ – Ai debitori il bene è pervenuto in virtù di atto pubblico di compravendita del 21.10.2004 in notar R.Sapienza, trascritto il 13.11.2004 ai nn. 61204/38069.



Allo stato attuale il bene è libero, infatti non vi abita nessuno degli esecutati, tuttavia teoricamente c'è il decreto di omologa con diritto di abitazione a favore dell'esecutata contro l'esecutato, trascritto in data 8/6/2012 ai nn. 29380/24088, ma è da notare che è trascritto dopo l'ipoteca volontaria del 13/11/2004 ai nn. 61205/1655, quindi il bene dovrebbe essere libero ed essere aggiudicato in piena proprietà, pertanto il C.T.U. ritiene di valutare la piena proprietà.

VALUTAZIONE DEL BENE

Il C.T.U. nella valutazione del bene in esame fa presente che determina il valore del bene tramite la stima Sintetica - Comparativa basata sul probabile valore di mercato in zona.

La superficie complessiva lorda dei beni ai fini della stima è di circa mq. 104.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Fonti:

Agenzia del territorio;

Indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe.

Supportato dalle fonti di cui sopra, lo scrivente ha potuto determinare con buona approssimazione che i prezzi di mercato di beni ricadenti in zona urbanisticamente equivalente variano rispettivamente per il bene in questione nel modo seguente:

Bene: da un minimo di 1200,00 €/mq ad un massimo di 1.700,00



€/mq;

Vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene; vista la tipologia costruttiva e tenuto conto che il bene in oggetto è in normale condizione, oltre che trattasi di vendita giudiziaria, pertanto lo scrivente assegna alle unità immobiliare il valore di mercato di € 1.500 che moltiplicato per la rispettiva ottiene:

$$Vm \text{ bene} = mq. 104 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€} 156.000,00$$

A questo valore è da considerare anche il ripristino dei luoghi con un costo di circa € 1.500, quindi il valore intero del bene è di € 154.500,00. **Il valore iniziale del lotto viene arrotondato ad € 154.000,00.**

I.V.A.

Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., in quanto il debitore non è costruttore e l'immobile non ha le caratteristiche di lusso.

Formalità

Dalla relazione notarile del Notaio M. A. Messina di Palermo del 28/07/2014 risultano le seguenti formalità:

IPOTECA iscritta il 13.11.2004 ai nn. 61205/16555 per il montante di € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per sorta capitale contro gli esecutati.



DECRETO DI OMOLOGA con diritto di abitazione trascritto a Catania in data 8.6.2012 ai nn. 29380/24088 a favore della ex coniuge contro l'ex marito per il diritto di abitazione.

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Catania in data 27/05/2014 ai nn. 19975/15053 a favore del creditore procedente contro gli esecutati ciascuno per la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$ del bene pignorato.

Il C.T.U.

Dott. G. Cassaniti

