

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo dell' Esecuzione Immobiliare Civile, Tribunale di Catania.

La presente relazione tecnica è composta come di seguito specificato:

- **PREMESSA**
- **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**
- **CAPITOLO I: Descrizione dello stato dei luoghi, metodo di stima e valutazione**
- **CONCLUSIONI**

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato ai DEBITORI ESECUTATI, in data 18.07.2011 su istanza del CREDITORE PROCEDENTE, dom. elett. in Catania via Pietro Toselli n. 23 presso lo studio dell'Avv. Antonio Colombo, che lo rappresenta, veniva sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

appartamento sito in Catania , viale Librino n° 7, Edificio H7, Int. 47, Piano 13°, in catasto al foglio 35 part.lla 811 sub. 53;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In seguito alla nomina ricevuta le operazioni peritali ebbero inizio in data 27.08.2012 alle ore 09.30 a Catania, presso l' immobile sito in viale Librino n° 7, Edificio H7, Int. 47, Piano 13°. Alle ore 09.40 il

sottoscritto cominciava a prendere visione dell'immobile in esame effettuando inoltre le necessarie riprese fotografiche sia esterne che interne. Da una prima ricognizione generale, quanto rilevato non ha subito modifiche rispetto a quanto catastato.

CAPITOLO I - Ubicazione, confini, dati catastali, descrizione degli immobili.

- Ubicazione – l'immobile oggetto di stima ricade in viale Librino n° 7, Edificio H7, Int. 47, Piano 13°. La zona in cui sorge il fabbricato è costituita da complessi ed edifici in cooperativa, di due o più livelli fuori terra, completi nelle rifiniture esterne. L'immobile in obbedienza alle disposizioni edilizie urbanistiche possiede la concessione edilizia n.22/0393 rilasciata dal direttore della XXII° struttura del Comune di Catania il 26.04.1999. Altresì per l'immobile in oggetto è stato rilasciato l'accertamento edilizio per la conformità al progetto in data 18.01.2002 nonché il certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco di Catania il 07.03.2002, (All. n.4).

Appartamento

- Confini - L'appartamento posto al piano 13° dell'edificio in Catania viale Librino n.7, distinto con l'interno "47", seconda porta a sinistra per chi sale dalla scala, composto da 3 vani e 4 accessori, (corridoio, cucina, bagno e lavanderia); confinante a nord-est con area su

camminamento pedonale su cui prospetta con la finestra del bagno; a sud-est con area su camminamento pedonale su cui prospetta con 3 balconi (unico ballatoio) e due finestre; a sud-ovest con locale condominiale e pianerottolo; a nord-ovest con appartamento sullo stesso pianerottolo (prima porta a sinistra) distinto con l'interno "48".

- Dati catastali - L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. con il foglio 35 part.IIIa 811 sub. 53. (All. n.3).

- Ubicazione. viale Librino n° 7, Edificio H7, Int. 47.

- Descrizione dell'immobile - Si accede all'appartamento da un portone d'ingresso del fabbricato e, superate le rampe di scale (l'edificio è fornito di n.2 ascensori), si arriva al pianerottolo dell'appartamento. Si entra nell'appartamento da una porta in legno di buona fattura che dà l'accesso alle due zone, giorno e notte; l'appartamento si compone di un ingresso-salone, 2 camere da letto, n.1 bagno e n.1 ripostiglio-lavanderia. La pavimentazione della cucina è di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate con idropittura. Le aperture sono realizzate con infissi in alluminio anodizzato forniti di avvolgibili in plastica. Le porte interne sono di legno con maniglie in ottone. Le pareti del wc sono rivestite con piastrelle ceramiche ed inoltre è presente una vasca oltre i normali servizi. Inoltre è presente il vano adibito a lavanderia.

L'impianto elettrico è funzionante ed è a norma della L. 46/90; mentre l'impianto di riscaldamento già predisposto è funzionante. Su 1 lato dell'appartamento sono presenti due finestre e tre balconi (unico ballatoio).

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 96. L'appartamento in questione si presenta in discreto stato di manutenzione (All. n.2 da foto n.1 a foto n.12).

• **PARAGRAFO I - Metodo di stima**

Il metodo di stima adoperato consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene, dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima, quali quello della diretta sintetica e quello della stima tramite capitalizzazione del reddito dell'immobile considerato.

Il primo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), in riferimento alla zona di ubicazione dell'immobile, alle sue caratteristiche e allo stato di manutenzione dello stesso. Il secondo consiste nel determinare il valore capitale di un immobile, basandosi sul reddito che esso dà o che presumibilmente può dare.

• **PARAGRAFO II - Valutazione dell' immobile**

Per valutare l'unità immobiliare, il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti dati: l'immobile si trova ubicato in un'area caratterizzata da

edilizia residenziale costruita tra gli anni 1990-2001. L'appartamento si presenta in discrete condizioni di mantenimento. Sono state eseguite accurate indagini per quanto riguarda i prezzi di mercato nella zona, per gli immobili adibiti a civile abitazione.

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di mantenimento. Per questa unità il sottoscritto ha proceduto nel seguente modo:

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto ritiene di potere valutare:

l'immobile al prezzo unitario di € 1.500,00. per mq.

Da cui avremo:

superficie commerciale di mq. 96

$$\text{mq. } 96 \times 1.500,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 144.000,00$$

Stima in base al reddito

Considerando per l'unità un canone mensile di €400,00 si ha un reddito annuo lordo di:

$$\text{€.} 4.800,00 \text{ (€} 400,00 \times 12 \text{ mesi)} = \text{€. } 4.800,00$$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, etc., si ha un reddito annuo netto di:

$$\text{€.} 3.360,00 \text{ (€. } 4.800,00 - 30\%) = \text{€.} 3.360,00$$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% il valore sarà di:

$$(\text{€}3.360,00 / 0,035) = \text{€}96.000,00$$

Mediando i due valori ottenuti dalle due stime, avremo:

$$1/2 (\text{€}144.000,00 + \text{€}96.000,00) = \text{€}120.000,00$$

$$\text{€}120.000,00 (\text{€}232.352.400 \text{ valore dell'immobile})$$

• PARAGRAFO III - Titolarità dei beni, imposte IVA e INVIM, creditori iscritti;

• Titolarità dei beni - Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici della Conservatoria RR.II. di Catania il sottoscritto ha riscontrato la titolarità dei beni oggetto di pignoramento in capo agli esecutati.

In particolar modo ha riscontrato che i DEBITORI ESECUTATI dalla data 22.01.2009 sono titolari del diritto di proprietà per intercorso atto di vendita dell'immobile, oggetto di pignoramento, con [REDACTED] [REDACTED] giusto rogito notarile Notaio Dott.Achille Muscarà, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 22.01.2009 al n.3553 del Reg. Gen. ed al n.2573 del Reg. Part. (All.n.4).

Si evidenzia che [REDACTED] aveva realizzato l'edificio di cui fa parte l'immobile su terreno concessole in diritto di superficie dal Comune di Catania giusta convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n.865, con atto a rogito del Notaio Dott.Achille Muscarà del 12.01.1980 e trascritto il 03.03.1982 al n.8992 del Reg. Gen. ed al n.7511 del Reg. Part. a cui è seguito atto aggiuntivo a rogito del medesimo Notaio

Dott. Achille Muscarà in data 05.01.1981 trascritto il 14.04.1982 al n.15166 del Reg. Gen. ed al n.12302 del Reg. Part. e con successivo atto di identificazione catastale a rogito del Notaio Dott. Ciancico del 26.01.1999 trascritto il 08.02.1999 al n.4651 del Reg. Gen. ed al n.3656 del Reg. Part. Altresì l'area risulta acquisita dal Comune di Catania in forza del decreto di esproprio n.5/ECC del 30.12.1985 trascritto il 18.02.1986 al n.6104 del Reg. Gen. ed al n.4858 del Reg. Part. (All. n.4).

• Imposte IVA e INVIM - In riferimento al quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E. relativo all'eventuale pagamento dell'I.V.A., il sottoscritto C.T.U. ha accertato che gli immobili in questione, non sono assoggettabili all'Imposta Valore Aggiunto, in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa. Ai fini del calcolo dell'INVIM, si riportano di seguito gli elementi necessari alla dichiarazione.

• Creditori iscritti - Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, nei confronti dei DEBITORI ESECUTATI risultano ulteriori creditori iscritti relativamente all'immobile in questione come segue:

- iscrizione ipoteca volontaria del 22.01.2009 iscritta al n. 3554 del Registro Generale e n. 632 del Registro Particolare a favore dell'I.N.P.D.A.P. _ Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica, con sede a Roma ;

- pignoramento immobiliare trascritto il 10.08.2011, al n.43021 del Registro Generale e n. 30714 del Registro Particolare a favore del CREDITORE PROCEDENTE contro i DEBITORI ESECUTATI (All. n.4).

La formalità da cancellare con il decreto di trasferimento riguarda la trascrizione n.43021 del Registro Generale e n. 30714 del Registro Particolare.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 8 pagine e n. 5 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott.Francesco Cantarella