
TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.

MAGISTRATO DESIGNATO

GENERALITA' DELL'ESPERTO

DATA DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO : 21 Giugno 2010

TERMINE COMPLESSIVO CONCESSO : giorni 90

DATA DI DEPOSITO DELLA RELAZIONE : 16 Settembre 2010

CEDITORE PROCEDENTE :

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 208/2010 promosso

INDICE

Relazione tecnica:

- 1. Premessa** :.....pag. 2-5
- 2. Risposte ai quesiti cui all'incarico del 21/06/2010**
- Punto a)* - Identificazione beni pignorati :.....pag. 5-7
- Punti b) c)* - Titolarità dei beni e provenienza :.....pag. 7-8
- Punto f)* - Formalità (trascrizioni ed iscrizioni)
da cancellare alla vendita :.....pag. 8
- Punto h)* - Regolarità edilizia degli immobili :.....pag. 9
- Punto i)* - Detenzione immobili :.....pag. 9
- Punto k)* - Valutazione degli immobili :.....pag. 9-11
- Punti j) l)* - Elementi utili per le operazioni di vendita :.....pag. 11
- Punto o)* - Tassazione :.....pag. 11
- Punto p)* - Dati atto di pignoramento :.....pag. 12
- 3. Conclusioni** :.....pag. 12
- 4. Verbale di Deposito** :.....pag.13
- 5. Parcella Onorario e Spese**

Allegati:

Documentazione fotografica:

Nn. 1 - 16 : Unità immobiliare destinata a civile abitazione

Verbale di sopralluogo

Documentazione catastale :

Planimetria Unità Immobiliare destinata a civile abitazione;

Elaborato Planimetrico;

Visura Catastale dell'immobile;

Elenco delle formalità.

1. PREMESSA

Con provvedimento adottato in udienza ed emesso in data 21 Giugno 2010,
il Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania

nomina il Sottoscritto, Dott. _____ iscritto all'Ordine
_____ nel Procedimento

Esecutivo Immobiliare n.208/2010, promosso da _____

contro il "debitore esecutato", per esperire il seguente mandato:

- a) *identificare 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) *verificare la proprietà in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accertare l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisando, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accertare se il bene immobile 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;*
- f) *accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,*

-
- indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)** indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h)** accertare, per i fabbricati, la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia; in caso di irregolarità accertare 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 in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;
- i)** accertare 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;
- j)** evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare, indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ecc.) e le località in cui si trovano; fornire 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 civici ecc.);
- k)** determinare 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;
- l)** indicare 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;
- m)** allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)** accertare, 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; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o)** accertare se il trasferimento dei beni 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 legge 408/1949 e successive modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p)** verificare 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.

Per adempiere al mandato conferitogli, il Sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, ritirava il fascicolo della parte esecutante con la documentazione ivi contenuta e si recava, in data 29 giugno 2010, presso l'Ufficio del Territorio di Catania, per richiedere il rilascio della Planimetria Catastale e della Visura dell'Unità Immobiliare oggetto del pignoramento.

In data 07 luglio 2010, dopo aver avvisato le parti con raccomandata A/R (si allega copia delle ricevute), alle ore 15.30 il sottoscritto accedeva sui luoghi oggetto della presente esecuzione; in detta occasione non è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali per l'assenza del "debitore esecutato". Successivamente veniva fissato un nuovo accesso per il giorno 05 agosto 2010 alle ore 09.30. Giunto sul posto, in presenza del "debitore esecutato" il sottoscritto provvedeva ad effettuare il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile sito in Catania, via Cibebe, n°73, piano seminterrato . *(cfr. verbale di sopralluogo)*

Venivano inoltre esperite indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti tutti gli immobili in oggetto.

Esperate le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze, corredate della necessaria documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO DEL 21/06/2010 E CHE RIPORTANO LE LETTERE CORRISPONDENTI AI VARI PUNTI DEL MANDATO :

Punto a)

- **Identificazione bene pignorato :**

- L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione è costituito da un appartamento sito in Catania, avente accesso da via Cibeles n. 73, ubicato al Piano Seminterrato di un edificio condominiale.

L'edificio condominiale, che ospita le unità immobiliari oggetto del presente procedimento di esecuzione, è in muratura e presenta quattro elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato posto sotto il livello stradale.

- **Dati catastali:**

- L'unità immobiliare è censita, nel N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 21, particella 315, sub. 14, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 139,19.

- **Confini:**

- L'unità immobiliare confina : A Nord con via Cibeles, a Sud con cortile altra proprietà, ad Est con vano scala e ad Ovest con cortile e altra proprietà. (cfr. foto n.1-2-3-4-5-6-7)

- **Descrizione e consistenza :**

- L'appartamento si estende su una superficie lorda complessiva di mq 63,00 oltre la veranda che copre una superficie di mq 14,00. (cfr. foto n.8-9)

- **Rifiniture e Stato dell'immobile** (cfr. planimetria allegata) . Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture :

Superficie Utile coperta al Piano Seminterrato mq 46,75 ripartita come di seguito riportato :

- Vano 1 : mq 6,40 (cfr. foto n.10)
- Vano 2 : mq 10,16 (cfr. foto n.11)
- Cucina e disimpegno : mq 24,43 (cfr. foto n.12-13-14)

-
- WC : mq 3,35 (cfr. foto n.15)
 - Ripostiglio : mq 2,41 (cfr. foto n.16)

Per un totale di Superficie Lorda coperta al Piano Seminterrato di mq 63,00. A questa va aggiunta la superficie della veranda che si estende mq 14,00.

Pavimentazione : piastrelle di maiolica.

Pareti : tinteggiati con idropittura e rivestite con piastrelle di ceramica nei bagni.

Soffitti : tinteggiati con idropittura.

Infissi Esterni : in alluminio verniciato.

Infissi Interni : in pvc.

Punti b) e c)

- **Titolarità del bene e provenienza :**

Punto f)

- **Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) esistenti alla data del pignoramento sull'immobile :**

Punto h)

- **Regolarità Edilizia dell'immobile :**

- L'immobile è costituito da un appartamento sito al Piano Seminterrato, facente parte di un edificio condominiale avente quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, ricadente nel Comune di Catania in via Cibebe n°73.

Non è stato possibile rinvenire presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania alcuna documentazione attestante il rilascio di Licenza Edilizia relativa all'unità immobiliare in questione stante che non si è risalito alle generalità dell'originario costruttore. L'immobile, comunque, in relazione alle caratteristiche strutturali, risulta realizzato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967. Peraltro nell'atto di compravendita rogato in data

dichiarato che la costruzione è antecedente alla data sopra indicata.

Punto i)

- **Detenzione Immobili :**

- Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che l'appartamento al Piano Seminterrato è occupata da un soggetto estraneo al procedimento esecutivo. Nessun contratto relativo a detta occupazione è stato però prodotto in occasione dell'accesso sui luoghi.

Punto k)

- **Valutazione dell'Immobile :**

Appartamento sito al Piano Seminterrato. La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi e mediando i valori così ottenuti :

-
- Procedimento per valori tipici corretti con coefficiente di merito dell'immobile posto al Piano Seminterrato. Partendo dal valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (abitazione di tipo economico) e valutando le caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, si ricava il suo valore.

Tenendo conto che l'immobile si estende su una superficie lorda complessiva al piano primo sottostrada di mq 63,00 e sommando il 35% della superficie della veranda (mq 14,00), considerando un costo al mq di € 1.150,00 si ottiene:

$$\text{mq } 63,00 + (0,35 \times \text{mq } 14,00) = \text{mq } 67,90$$

$$\text{mq } 67,90 \times \text{€}/\text{mq } 1.150,00 = \text{€ } 78.085,00$$

Tale valore viene corretto tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio, moltiplicandolo per i seguenti coeff. di merito :

(1) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,99

(2) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,99

(3) stato di conservazione e manutenzione = 0,99

(4) vetustà fisica = 0,99

(5) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,99

coeff. di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5) = 0,9509

Quindi si ha: valore finale di stima = € 78.085,00 x 0,6514 = € 74.251,02

- Stima a reddito per l'immobile posto al piano primo sottostrada. Dalle indagini economiche effettuate sui canoni d'affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 300,00 ; si ha in definitiva :

-
- reddito annuo lordo € 3.600,00
 - spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25%) € 900,00
 - reddito annuo netto presunto € 2.700,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 3,5 %, si ottiene il valore di : $€ 2.7000,00 / 0,035 = € 77.142,85$

I due metodi applicati hanno portato ad un'evidente concordanza dei valori di stima e si ritiene opportuno stimare il valore dell'immobile nella sua interezza in **€ 76.000,00** .

Punti j) l)

- **Elementi utili per le operazioni di vendita :**

- Unità Immobiliare con destinazione d'uso civile abitazione sita in Catania con accesso da via Cibebe n. 73, ubicata al Piano Seminterrato facente parte di un edificio condominiale di quattro elevazioni fuori terra. Superficie lorda complessiva Piano Seminterrato mq 67,90 . Per i confini si richiama la descrizione indicata al superiore punto a) . Censita in Catasto fabbricati al foglio 21, particella 315, su. 14. **Valore complessivo € 76.000,00**

Punto o)

- **Tassazione :**

- Ai sensi della vigente normativa, l'immobile in questione è soggetto in caso di trasferimento ad imposta di registro.

Punto p)

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare risultano corretti, ferma però restando la descrizione dell'immobile effettuata dal sottoscritto C.T.U. .

3. CONCLUSIONI

Oggetto della procedura: immobile sito in Catania, via Cibeles n°73, ricadente in catasto al foglio 21, particella 315, sub. 14.

Valore dell'immobile € 76.000,00

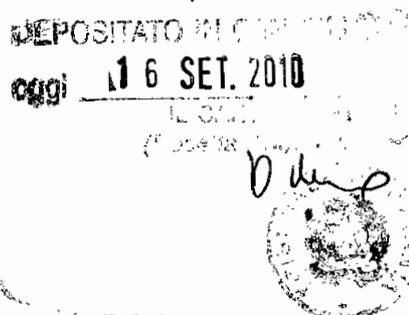
Per il resto si richiamano le deduzioni ed i dati sopra specificati.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E. , oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Acireale, 16 Settembre 2010



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 208/2010 R.G. Es.

Promosso da

”

Verbale di deposito di perizia estimativa

L'anno duemiladieci, il giorno 16 del mese di Settembre, nel Tribunale di Catania, Sesta sezione civile, Esecuzioni Immobiliari, avanti al sottoscritto Direttore di Sezione, si è presentato

il signor [redacted] che ha depositato la perizia estimativa, con allegata documentazione, commessagli dal G.E. Dott.ssa [redacted] relativa alla procedura esecutiva indicata in oggetto.

Catania, 16 Settembre 2010