

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G.E.I N° 618/2008

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
(CREDITORE PROCEDENTE)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. **ROSALIA MONTINERI**

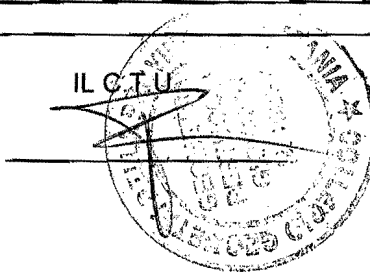
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. GIOVANNI RESTUCCIA

RELAZIONE DI CONSULENZA

Catania 10.09.2009



IL C.T.U.



Restuccia geom. Giovanni
Viale M. Rapisardi n° 707 - Catania - tel. 095/481429

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N° 618/2008 R.G.E.I.

PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

– CREDITORE PROCEDENTE –

G.E.: DOTT.ssa ROSALIA MONTINERI

RELAZIONE DI CONSULENZA

1° – PREMESSE

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 20.01.2009, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia rinviando all'udienza del 15.07.2009 per il giuramento di rito e l'assunzione dell'incarico.

In data 15.07.2009, dopo il giuramento, si apprendeva che era stato affidato l'incarico (all. n° 1) di:

- a) identificare esattamente i beni pignorati eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini, quali emergenti dal sopraluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopraluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) accertare l'esatta provenienza del / i bene / i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;*
- d) precisare, 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 / i bene/i immobili risultano 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;*
- f) accertare se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del / i bene / i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) accertare, per i fabbricati, la conformità 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 costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisare 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, etc.) e le località in cui si trovano; forniscia 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, etc.);*
- 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 secondo le allegate indicazioni ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota sottoposta a pignoramento, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero separate in favore delle procedura;*
- o) accertare 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 e in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'articolo 13 della legge 408/1949 e successive modificazioni, 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 spettante al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

Per l'incarico affidato, veniva assegnato il termine di giorni centoventi per il deposito della relazione scritta e il giuramento di rito.

In conformità ed esecuzione del mandato ricevuto il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio iniziava e concludeva le operazioni peritali riferendo al Signor Giudice della Esecuzione con la presente relazione scritta.

2° – GLI IMMOBILI DA VALUTARE

Da un esame del fascicolo di causa, risulta che gli immobili pignorati da accertare e valutare, oggetto della procedura immobiliare di cui in epigrafe, a seguito di atto di pignoramento promosso dalla Banca Nazionale Del Lavoro S.p.A. (rappresentata e difesa dall'Avv. Aldo Catania), nei confronti degli esecutati è il bene immobile ubicato nel territorio del Comune di Catania, via Enrico Cialdini n° 8 appresso descritto

- unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione, posto al piano terra, via Enrico Cialdini n° 8, Catania; in catasto foglio 28, particella 839, sub 17; categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza catastale 5.5 vani, rendita E. 426,08.

3° – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con raccomandata n° 13626423819-3 del 16.07.2009 inviata alla parte eseguita (alleg. n° 2) e a mezzo fax ai legali del creditore procedente (Avv. Aldo Catania) veniva comunicato che in data 24.07.2009 alle ore 9.00 sarebbero state iniziate le operazioni peritali presso l'unità immobiliare posta in via Enrico Cialdini n° 8 del Comune di Catania.

A seguito di contatti telefonici con la parte convenuta, veniva procrastinato l'orario della visita peritale alle ore 15.30.

In data 24.07.2009 presso il citato immobile venivano iniziate le operazioni peritali alla presenza della parte eseguita.

È stato possibile visionare l'immobile del piano terra via di via Enrico Cialdini n° 8 (via Generale La Masa n° 2), interno 17, che è risultato abitato dal nucleo familiare degli stessi soggetti eseguiti.

Veniva eseguito rilievo fotografico.

La parte eseguita produceva la copia dei seguenti documenti

- titolo di acquisto del 06.011.2001 (all. n° 3), rogito Dott. Marco Cannizzo, notaio in Catania, rep. 21573 e raccolta 9351, registrato a Catania il 23.11.2001 al n° 10028, mediante il quale i coniugi eseguiti acquistavano la proprietà dell'unità immobiliare pignorata.

L'immobile è risultato conforme alla planimetria catastale allegata all'atto di mutuo ipotecario del creditore procedente, (ed estratto e allegato alla presente relazione a cura dello scrivente con il n° 4), ad eccezione di una variazione nella destinazione d'uso degli ambienti: l'originaria cucina è stata trasformata in bagno, mentre il bagno originario è stato conglobato con il vano attiguo, divenendo la nuova cucina.

Alle ore 15.45 circa veniva redatto il verbale di sopralluogo che letto agli intervenuti veniva da questi sottoscritto.

A cura dello scrivente è stata allegata una visura catastale dell'immobile (all. n° 5).

4° - RISPOSTE AI QUESITI POSTI

4.1° – QUESITO A

4 – A 1° – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile pignorato di proprietà della parte eseguita è ubicata nel Comune di Catania, in via Enrico Cialdini n° 8, piano terra, ed è una unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione.

4 – A 2° – DATI CATASTALI

I dati catastali (all. n° 4) dell'unità immobiliare interessata dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe sono i seguenti

- unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione, posto al piano terra, via Enrico Cialdini n° 8, Catania; in catasto foglio 28, particella 839, sub 17; categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza catastale 5.5 vani, rendita E. 426,08.

4 – A 3° – COERENZE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare con destinazione abitazione sita nel Comune di Acicatena, via Turi D'Agostino n° 72, piano terzo, confina: a riord e a sud con zona a verde comune; ad est con altro alloggio; ad ovest con corpo scala e altro alloggio.

4 – B – TITOLARITÀ DEI BENI

La parte eseguita ha prodotto il seguente titolo di proprietà:

- atto di compravendita del 06.011.2001 (all. n° 3), rogito Dott. Marco Cannizzo, notaio in Catania, rep. 21573 e raccolta 9351, registrato a Catania il 23.11.2001 al n° 10028, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 07.11.2001 al n° 40500 di registro generale e n° 30647 di registro particolare, mediante il quale i coniugi eseguiti acquistavano la proprietà dell'unità immobiliare pignorata per una quota procapite del 50% cadauno.

A sua volta la proprietà del bene era stata acquistata con diritto di riscatto dalla parte proprietaria precedente, essendo stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato a cura dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania alla fine degli anni cinquanta inizi anni sessanta.

4 – C – PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

Dalla lettura della documentazione prodotta dalla parte eseguita e di quella allegata nel fascicolo ipo-catastale è stato possibile accertare che l'immobile pignorato è di proprietà dei coniugi eseguiti dal 06.

11.2001 e che i loro danti causa ne erano conduttori dal 26.07.1961 e proprietari dall'11.04.2001.

4 – D – DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

È stato possibile procedere agli accertamenti peritali in forza sia della documentazione prodotta dal creditore procedente sia di quella prodotta gentilmente dalla parte eseguita e da quella dello scrivente.

4 – E – BENI IMMOBILI CATASTATI

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente sui luoghi con la scorta della planimetria catastale dell'appartamento (all. n° 4), contenuta nel fascicolo ipo-catastale del creditore procedente, è stato possibile verificare che l'unità immobiliare è risultata accatastata e che nella realtà odierna l'originaria cucina è stata trasformata in bagno, mentre il bagno originario è stato conglobato con il vano attiguo, divenendo la nuova cucina.

Dalla verifica dei luoghi con la relativa planimetria catastale non sono emerse incongruenze, ad eccezione della citata trasformazione d'uso dei vani.

L'immobile è abitato dal nucleo familiare degli eseguiti.

4 – F – IPOTECHE, VINCOLI, SERVITÙ

Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente è stato possibile accertare che sull'immobile pignorato esiste la seguente formalità

- nota del 07.11.2001, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, registro generale n° 40501 e registro particolare n° 5177, a favore del Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e contro i coniugi esegutati e gravante sull'unità immobiliare di Catania foglio 28, particella 839, sub 17;
- nota del 28.06.2005, ipoteca legale, registro generale n° 43806 e registro particolare n° 14814, a favore della Montepaschi Serit s.p.a. sede di Catania, di E. 9.636,76, per un capitale di E. 4.818,38, e contro i coniugi esegutati e gravante sull'unità immobiliare di Catania foglio 28, particella 839, sub 17;
- nota del 26.09.2008 derivante da atto giudiziario – verbale pignoramento immobiliare – trascritto ai n° 55320 di registro generale e n° 35487 di registro particolare, emesso dal Tribunale di Catania il 19.06.2008 repertorio 2368, a favore del Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e contro i coniugi esegutati e gravante sull'unità immobiliare di Catania foglio 28, particella 839, sub 17.

4 – G – DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Non occorre procedere alla produzione del certificato di destinazione urbanistica in quanto il cespite pignorato è una unità immobiliare e non un terreno.

4 – H – ACCERTTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA

Il complesso edilizio è stato realizzato a cura dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania alla fine degli anni cinquanta inizi anni sessanta in via Cialdini n° 8 (oggi) nel quartiere San Leone del Comune di Catania.

Da informazione assunte presso il Comune di Catania risulta essere stato realizzato dopo il rilascio di regolare licenza edilizia.

Da informazione assunte non sono emerse che esistano per il bene pignorato procedure amministrative e/o sanzionatorie.

4 – I – BENI IMMOBILI OCCUPATI O DATI IN LOCAZIONE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare via Cialdini n° 8 di Catania, piano terra è risultata occupata dalla famiglia degli esegutati.

4 – J – 1° – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA – DESCRIZIONE DELLE ZONE

La parte del territorio comunale di Catania, denominata quartiere "San Leone", dove è ubicato il complesso di cui fa parte l'immobile di proprietà della parte esegutata è una zona residenziale assistita da finanziamento pubblico (case popolari).

È una zona di periferia nata alla fine degli anni cinquanta.

In tale zona sono esistenti, oltre a edifici di carattere residenziale di tipo economico e popolare, anche immobili utilizzati anche per attività artigianali e commerciali; esistono sufficienti possibilità di parcheggio e le strade sono sufficientemente larghe.

4 – J – 2° – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA – CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione, posta al piano terra di via Enrico Cialdini n° 8 di Catania (in catasto foglio 28, particella 839, sub 17), risulta essere composta, con la modifica interna apportata e prima descritta, da tre vani, ingresso - corridoio, servizio igienico, cucina, lavanderia con veranda.

Al momento del sopralluogo è stato possibile accertare che l'unità immobiliare non necessita di interventi di manutenzione ordinaria interna: tutti gli ambienti sono rifiniti da un punto di vista edilizio.

Gli impianti elettrici ed idraulico sono del tipo incassato. Tutti gli ambienti sono pavimentati e le relative murature intonacate e tinteggiate ad eccezione dei servizi che presentano anche dei rivestimenti maiolicati.

Per quanto è stato possibile verificare non esistono lesioni e/o dissesti statici, almeno in maniera evidente, che possano far temere per la pubblica incolumità.

È stata determinata la superficie commerciale dell'immobile desumendola dalla planimetria catastale.

La superficie lorda dell'unità immobiliare del piano terra è risultata pari a circa mq 102.12, ed una altezza utile di circa m. 3.00.

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata.

4 – K – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il quesito K) posto dal Giudice delle Esecuzioni era quello di determinare il valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Da una indagine di mercato condotta dallo scrivente, nella zona del Comune di Catania dove è ubicato il bene immobile di proprietà della parte esecutata, è emerso che il prezzo unitario per unità immobiliari con destinazione abitazione aventi caratteristiche pressoché analoghe a quella pignorata ammonta, mediamente per ogni metro quadrato a circa E. 1.100,00.

In considerazione del fatto che il bene immobile sarà venduto mediante asta giudiziaria con offerta minima in aumento, il prezzo di mercato accertato per l'appartamento occupato viene ribassato a E. 1.000,00 per ogni metro quadro, per cui si viene ad avere:

- appartamento	mq 102.12 x	E. 1.000,00 =	E.	102.120,00
----------------	-------------	---------------	----	------------

ed in c.t. E. 102.000,00.

4 – L – VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

In merito alla vendita in uno o più lotti, lo scrivente è dell'avviso che sia conveniente procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto, per i seguenti motivi:

- la superficie dell'immobile (di mq 102.00) non è elevata;
- la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare non si presta per essere suddivisa in più appartamenti di superficie più piccola.

Unico lotto di vendita

- unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano terra, della superficie lorda di mq 102.12, composta, a seguito di modifica interna apportata, da tre vani, ingresso - corridoio, servizio igienico, cucina, lavanderia con veranda; in catasto Comune di Catania, in catasto foglio 28, particella 839, sub 17; categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza catastale 5.5 vani, rendita E. 426,08.

4 – M – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

È stata allegata la documentazione fotografica del cespite pignorato.

4 – N – QUOTA DI PROPRIETA' DELLA PARTE ESECUTATA

Dalla visura catastali e dai titoli di proprietà prodotti dalla parte esecutata è emerso che i cespiti pignorati sono di esclusiva proprietà dei coniugi esecutati.

4 – O – PAGAMENTO DELL'IVA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Il quesito della lettera O posto dal Giudice dell'Esecuzione era quello di accertare se il trasferimento dei beni pignorati fosse soggetto al pagamento dell'I.V.A., e se l'alloggio (nel caso di edificio per abitazione) avessero le caratteristiche di cui all'art. 13 della legge 408/1949 per il trattamento agevolativo oppure se avesse le caratteristiche di lusso.

4 – O – 1) ACCERTAMENTI RELATIVI ALL'I.V.A.

Ad avviso dello scrivente non va applicata l'I.V.A. poiché la parte esecutata non risulta sia impresa costruttrice, né di svolgere attività di produzione di immobili né continuativamente né occasionalmente.

4 – O – 2) CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

L'unità immobiliare pignorata con destinazione d'uso commerciale non ha le caratteristiche di abitazione di lusso di cui all'art. 13 della legge 408/1949, di cui al D.M. 04.12.1961 e di cui al successivo decreto ministeriale 2 agosto 1969.

4 – P – CORRETTEZZA DEI DATI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Non sono emerse difformità e/o errori nell'atto di pignoramento né nella nota di trascrizione.

5° – CONCLUSIONI.

Ringraziando per la fiducia accordata, in base ai quesiti formulati e alle indagini espletate, il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia così conclude:

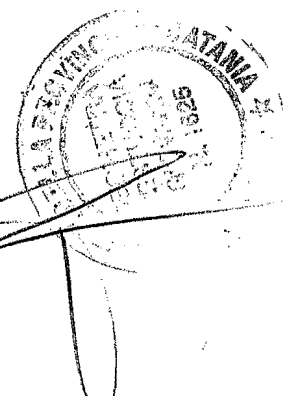
- l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Catania ed è costituito da una unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico;
- l'immobile fa parte di un complesso edilizio di tipo economico realizzato nella parte semiperiferica ovest della città di Catania, realizzato alla fine degli anni cinquanta – inizio anni sessanta a seguito del rilascio di una regolare licenza edilizia;
- il più probabile valore di mercato della unità immobiliare pignorata, tenuto conto delle modalità di vendita (asta giudiziaria), è stato stimato complessivamente per un importo pari a E. 102.000,00;
- è consigliabile vendere in un unico lotto l'unità immobiliare pignorata;
- l'unità immobiliare pignorata è occupata dalla parte proprietaria;
- sull'immobile esistono delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;
- il trasferimento dell'immobile non è soggetto all'I.V.A.;
- l'unità immobiliare non ha le caratteristiche di lusso.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania 10.08.2009

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
il 10. 08. 2009
IL CANCELLIERE B3

Il C.T.U.
Restuccia Geom. Giovanni



Oltre il verbale di sopralluogo eseguito, si allegano alla presente relazione la copia degli elaborati citati:

- 1) copia della nomina di incarico;
- 2) avviso di sopralluogo alla parte esecutata;
- 3) titolo di proprietà
- 4) planimetria catastale dell'immobile;
- 5) visura catastale
- 6) documentazione fotografica.

Si restituisce la documentazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente a suo tempo ritirata.