

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Massimo M. Gennaro

Relazione del C.T.U. nel procedimento civile nr. 51/2008 :

RELAZIONE DI C.T.U

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 30 Dicembre 2008, il sottoscritto dott. ing. Giacomo Brighina veniva nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.E. nella causa indicata in epigrafe; in particolare con tale provvedimento veniva incaricato di accertare, in merito all'esecuzione immobiliare fra le due parti, la proprietà, il valore e la corrispondenza alla normativa vigente degli immobili oggetto di pignoramento.

Tutto ciò come testualmente citato dal seguente **mandato** conferito il 20 Gennaio 2009:

Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'Esperto 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 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) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *Accerti se il/i bene/i immobili risultino 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) *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) *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

dr. ing. Giacomo Brighina - via Dante Alighieri, 91 - 95041 Caltagirone (CT)

Atto degli ingegneri della Provincia di Catania (n. 2534)



- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme urbanistico-edilizie e, in caso di irregolarità, accerti 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 esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca 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) Determini 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) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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) Alleghi 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) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, 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 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e della 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."



del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. di Catania. L'immobile confina per tre lati con spazi condominiali esterni e per un lato con scala condominiale.

(b) Verifica della proprietà dei beni in capo ai debitori

I proprietari sono coniugi ed il diritto di proprietà è esercitato in regime di comunione legale.

(c) Accertamento della provenienza del bene - verifica della continuità delle trascrizioni nel ventenni o antecedente alla data del pignoramento

Dalla certificazione notarile contenuta nel fascicolo di parte attrice si evince che gli immobili di cui al punto (a) sono pervenuti agli attuali proprietari per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia rogato il 7 agosto 2001 in notaio Sergio Pafumi di Caltagirone, trascritto il 4 Settembre 2001 ai nn. 33034/25267, da potere della [REDACTED]. A quest'ultima pervenne l'area sulla quale è stato costruito l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima da potere del Comune di Caltagirone per convenzione in notaio Filippo Azzia del 10 Aprile 1996, trascritta il 10 Maggio 1996 ai nn. 15409/11878. Al predetto Comune di Caltagirone pervenne per giusti titoli anteriori al ventennio legale.

(d) Impossibilità di procedere ad un completo accertamento per carenza della documentazione prodotta

Negativo.

(e) Accertamento dell'accatastamento dell'immobile - Difformità dalle planimetrie catastali

Gli immobili risultano regolarmente accatastati (vd. Punto (a)). All'atto del sopralluogo non sono state rilevate difformità con le planimetrie catastali (cfr. "all. E" - *Stato di fatto dell'immobile*).



(f) Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, formalità gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile contenuta nel fascicolo di parte attrice si evince che sui beni risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- ♦ Ipoteca volontaria iscritta il 30/5/1997 ai nn. 16716/1904 per lire 12.156.000.000 (sorte capitale lire 4.052.000.000) a favore dello Istituto [redacted] contro la "[redacted] nascente da atto di mutuo in notaio Sergio Pafumi del 28/5/1997;
- ♦ Ipoteca volontaria iscritta il 15/9/1997 ai nn. 29009/3391 per lire 7.200.000.000 (sorte capitale lire 2.400.000.000) a favore dello [redacted] nascente da atto di mutuo in notaio Sergio Pafumi del 8/9/1997;
- ♦ Ipoteca volontaria iscritta il 15/9/1997 ai nn. 29013/3395 per lire 4.956.000.000 (sorte capitale lire 1.652.200.000) a favore dello [redacted] contro la [redacted] nascente da atto di mutuo in notaio Sergio Pafumi del 8/9/1997;
- ♦ Ipoteca volontaria iscritta il 9/8/2000 ai nn. 27880/4158 per lire 2.119.600.000 (sorte capitale lire 1.059.800.000) a favore del [redacted] nascente da atto di mutuo in notaio Sergio Pafumi del 31/7/2000;
- ♦ Pignoramento del 26/3/2008, trascritto in data 11/04/2008 ai nn. 20709/13652 a favore di [redacted].

(g) Destinazione urbanistica del bene

L'immobile ha destinazione d'uso abitativa. Non essendovi fra i beni pignorati terreni si omette la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

(h) Accertamento della conformità dell'immobile alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

L'immobile è stato edificato alla fine degli anni '90.

(i) Accertamento dello stato di possesso dell'immobile

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai convenuti.



(j) Elementi utili per le operazioni di vendita

Prima di stabilire il valore dell'immobile, vengono qui di seguito indicate e descritte le caratteristiche della costruzione.

Immobile sito in

Caltagirone censito al NCEU Fg.139 - Part. 675 - Sub 34-48 in via Mario Scelba 4 - Piano Terra rialzato-sottostrada

Identificazione e descrizione:

Estremi per l'identificazione.

- ♦ Ubicazione: l'immobile è situato alla periferia del centro urbano.
- ♦ Anno di costruzione: dagli accertamenti condotti si evince che l'immobile, è stato costruito alla fine degli anni '90.
- ♦ Consistenza: Trattasi di appartamento al piano terzo di edificio condominiale. L'edificio è dotato di vano ascensore ma quest'ultimo non è presente. Relativamente alla divisione interna vedasi "all. E - Stato di fatto degli immobili". La **superficie commerciale** (misurata considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri perimetrali interni, i vani garage e cantina sono stati considerati al 50%, i balconi ed il giardinetto esterno al 25%) misura **mq. 141,00**. L'altezza dei vani interni è di m. 2,70 nell'appartamento a piano terra rialzato, di m. 2,50 nel vano garage e di m. 3,30 nel vano cantina.
- ♦ Tecnologie costruttive: struttura intelaiata in c.a.
- ♦ Ingressi: n. 1 ingresso da scala condominiale alla quale si accede da spazio condominiale esterno con accesso dal civico 4 di via Mario Scelba.
- ♦ Opere di finitura: i vani sono pavimentati con monocottura, le pareti sono tinteggiate ad eccezione di quelle del wc e della lavanderia che sono rivestite con piastrelle in ceramica in buono stato, Gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato. Il tutto in buone condizioni. La facciata esterna è rifinita parte con intonaco civile e parte con mattoni in laterizio a faccia vista in buono stato di conservazione.
- ♦ Impianto di riscaldamento: presente, autonomo con termoconvettori.
- ♦ Impianto elettrico: Presente e conforme alla normativa vigente.
- ♦ Stato di manutenzione: lo stato attuale di manutenzione dell'immobile è molto buono.

dr. ing. Giacomo Brighina - via Dante Alighieri, 91 - 95041 Caltagirone (CT)

Albo degli Ingegneri della provincia di Catania n. 2994

Tel. 0975.71785 - Fax 0975.72111 - Email: gbrighina@libero.it - C.F. 01740150954 - P. IVA 01740150954



(k) Determinazione del valore degli immobili

I dati relativi alla presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato. La valutazione è stata stimata attraverso l'analisi di due diversi metodi, mediando i valori ottenuti.

Procedimento di stima sintetico-comparativa:

Facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto, per ubicazione e tipologia di fabbricato, si attribuisce, all'immobile il valore a nuovo pari a € **1.200,00** a mq cui si applicano i dovuti coefficienti di incremento o decremento.

Pertanto, calcolata una sup. di mq. **141,00**, si ha:

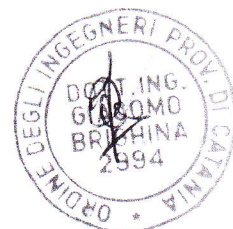
VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO (Vmu)	$\frac{\sum \text{valori unitari}}{\sum \text{variabili}}$	=	€/mq	1.200,00
a) Ricerca del Coefficiente di comparazione				
Coefficiente parametro zonale	Kz	=		1,00
Coefficiente parametro costruttivo (Kc):				
Strutturale	Kc1	=	1,00	
Finitura	Kc2	=	1,00	
Impiantistico	Kc3	=	1,00	
	Kc (Kc1 x Kc2 x Kc3)	=		1,00
Coefficiente parametro funzionale	Kf	=		1,00
Coefficiente parametro urbanistico	Ku	=		1,00
Coefficiente parametro trasformazione	Kt	=		1,00
Coefficiente parametro architettonico	Ka	=		1,00
Coefficiente parametro tipologico-catastale	Ktz	=		1,00
Coefficiente parametro livello piano	Klp	=		1,00
	Ktot = (Kz x Kc x Kf x Ku x Kt x Ka x Ktz x Klp)	=		1,000
b) Determinazione valore dell'immobile				
	Valore unitario dell'immobile (Vu) = Vmu x Ktot =		€/mq	1200,00
	Valore dell'immobile = Vu x superficie commerciale =		€	169.200,00
	Valore arrotondato =		€	169.200,00

Tale procedimento di stima assegna all'immobile un valore arrotondato di € **169.200,00**.

dr. ing. Giacomo Brighina - via Dante Alighieri, 91 - 95041 Caltagirone (CT)

Albo degli Ingegneri della provincia di Catania nr. 2994

Tel. 0933.21260 - 338.7530216 - E-mail: giacombr@katamail.com - C.F. BRGGCM67E27E428G - P.IVA 05388900973



Procedimento di stima analitica:

Dalle indagini economiche effettuate si è desunto che nella zona in immobili aventi pari caratteristiche, viene applicato un canone medio di affitto pari a € **550,00**. Pertanto, calcolando il Beneficio Fondiario che deriva dal conseguente reddito annuo, detratte le spese, si ha:

1) Determinazione del Beneficio Fondiario (Bf) da capitalizzare					
A) Reddito lordo	Canone Mensile		Anticip.		Canone Ann.
	€ 550	x	12+(6,5 x 0,05)	=	6.778,75
			12,325		
B) Spese:					
1) Quote di manutenzione, ricostruzione ed assicurazione:	Canone annuo	x	8%	=	542,30
2) Quote di sfritto ed inesigibilità:	Canone annuo	x	3%	=	203,36
3) Tributi:	Canone annuo	x	35%	=	2.372,56
4) Spese di amministrazione e varie:	Canone annuo	x	4%	=	271,15
			Somma (1)+(2)+(3)+(4)	=	3.389,38
5) Interessi 5% (considerati su (1)+(2)+(3)+(4) e mediamente imputati di 6 mesi):			$3.389,38 \times (6/12) \times 0,05$	=	84,73
			TOT SPESE	=	3.474,11
C) Beneficio Fondiario (Bf): (A)-(B)				=	3.304,64
2) Determinazione del più probabile prezzo di mercato (Vm) dell'immobile.					
$Vm = Bf / r$	(Bf)		Saggio medio capitalizz.		
	€ 3.305	:	r	=	165.232,03
			0,02	=	
			Valore arrotondato =	€	165.200,00

Tale procedimento di stima assegna all'immobile un valore arrotondato di € **165.200,00**.

I due procedimenti applicati mostrano una leggera discordanza dei valori di stima, pertanto si ritiene congruo determinare un valore di media fra questi ultimi:

$$€ 169.200,00 + € 165.200,00) : 2 = € 167.200,00$$

Il valore stimato dell'immobile è pari a € **167.200,00**.

Indicazioni sulla vendita

È possibile procedere alla vendita dell'immobile in unico lotto.



dr. ing. Giacomo Brighina - via Dante Alighieri, 91 - 95041 Caltagirone (CT)

Albo degli Ingegneri della provincia di Catania nr. 2994

Tel. 0933.21260 - 338.7520215 - E-mail: giacombr@katamail.com - C.F. BRGGCM67E27B428G - P.IVA 03388000873

