

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

PROCEDIMENTO N° 338/2007 R.G.E.I.

Promosso da: BANCA ANTONVENETA S.p.A

G.E. Dr.ssa MARLETTA

C.T.U.
Dott. Ing. GIOVANNI SAPIENZA



RELAZIONE TECNICA

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr.ssa Marletta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa
al **PROCEDIMENTO N° 338/2007 Reg. Gen. Es. Imm.** promosso
dalla **BANCA ANTONVENETA S.p.A.**

Indice

1. *Premessa;*
2. *Descrizione degli immobili oggetto del procedimento;*
3. *Proprietà, regolarità catastale ed urbanistica degli immobili;*
4. *Determinazione del valore di mercato;*
5. *Piano di vendita;*
6. *Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;*
7. *Conclusioni*

1. P R E M E S S A

Con ordinanza del 09/01/2008 la S.V. ha nominato il sottoscritto, Ing. Giovanni Sapienza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il n° 3716, quale consulente tecnico d'ufficio nel procedimento indicato in epigrafe, affidandogli il seguente mandato:

- 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 dei beni in capo del 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 dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accerta-

mento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accerti se i beni 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 mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua redazione o correzione;

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 tramite acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la descrizione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accerti per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

i) accerti 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'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 (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

2020
Ad

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 della 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 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) allegghi 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 delle quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, indicando 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'articolo 13 legge 408/1949 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella

A handwritten signature in dark ink is written over a faint, circular official stamp. The signature appears to be a stylized 'M' or 'A' followed by a surname. The stamp is mostly illegible but seems to contain some text around the perimeter.

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;

Preso atto dell'incarico ricevuto il sottoscritto, dopo aver fissato e comunicato alle parti tramite raccomandata A/R la data di inizio delle operazioni, in data 28/02/2008 alle ore 15:30 si recava sui luoghi oggetto del procedimento, laddove era presente il debitore esecutato che consentiva l'accesso.

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha ispezionato gli immobili pignorati prendendo nota sullo stato e condizione, ed ha eseguito i necessari rilievi planimetrico e fotografico. Successivamente ha esperito le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Gli immobili pignorati consistono in un appartamento ubicato al primo piano (seconda elevazione fuori terra) ed un garage posto al piano interrato, di una palazzina per civile abitazione sita nel comune di Aci Catena, in via Nizzeti n° 151, composta da un piano interrato adibito a garages a cui si accede attraverso una scivola esterna, da un piano terra in cui è ubicato l'ingresso al vano scala condominiale, e da tre piani in elevazioni; ha strutture portanti in cemento armato, solai intermedi in latero-cemento e soprastante copertura.

Il corpo scala per l'accesso alle unità abitative è rivestito in marmo ed è protetto da ringhiera metallica, la facciata esterna dell'edificio è rifinita con intonaco civile. Nel complesso lo stabile versa in buone condizioni di conservazione. Tale edificio (denominato Palazzina D), fa parte di un complesso edilizio costruito agli inizi degli anni novanta, costituito da cinque Palazzine

A handwritten signature, possibly 'AF', is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, likely an official seal or date.

in linea uguali nella forma e nelle dimensioni.

2.1 Lotto n° 1 - Appartamento

L'appartamento oggetto del procedimento esecutivo in corso, ubicato al primo piano dello stabile (seconda elevazione fuori terra), occupa una superficie lorda di circa 92,00 mq ed è composto da tre vani ed accessori (cucina e WC, lav e disimpegno); l'altezza degli ambienti (pavimento-soffitto) è pari a 2,80 ml. Ha come pertinenza un balcone sul lato Est della superficie di 9,50 mq ed un balcone sul lato Ovest della superficie di 12,00 mq.

L'appartamento confina a Nord con la Palazzina E, a Sud con corpo scala comune e con appartamento di proprietà [redacted] ad Est con appartamento di proprietà [redacted] ad Ovest con area su spazio di manovra del piano interrato.

Tutti gli ambienti dell'abitazione hanno rifiniture di tipo civile con soffitti e pareti opportunamente tinteggiati, eccetto le pareti della cucina, del WC e della lavanderia che sono rivestite con maiolica.

I pavimenti dell'abitazione sono in ceramica, disposte a tappeto con zocchetto in ceramica alla base delle pareti.

Il bagno e la lavanderia sono dotati delle ordinarie apparecchiature idrosanitarie. Le porte interne sono in legno tamburato, quelle esterne sono in legno con riquadri in vetro dotati di persiane in legno, ed il portoncino d'ingresso dal corpo scala è del tipo blindato.

I balconi di pertinenza sui lati Est e Ovest sono pavimentati con piastrelle in ceramica e sono contornati da ringhiera in ferro del tipo semplice tinteggiata a smalto.

L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idraulico realizzati sotto-traccia; è dotato inoltre dell'impianto di riscaldamento autonomo con le piastre radianti disposte uniformemente negli ambienti.

L'appartamento sul lato Est è prospiciente la strada principale e gode di buona aerazione, illuminazione e panoramicità.

Nel complesso l'unità immobiliare versa in buono stato di manutenzione e conservazione. La planimetria catastale esistente rispecchia lo stato dei luoghi.

2.2 Lotto n° 2 - Garage

Il vano garage, posto al piano interrato dell'edificio, è confinante a Sud con vano garage di proprietà [redacted] Nord con locale condominiale, ad Est con terrapieno e ad ovest con spazio comune.

Ha una superficie utile di circa 20,00 mq ed altezza (pavimento-soffitto) di 2,60 m. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile, il pavimento è in piastrelle di ceramica, mentre la saracinesca è in acciaio zincato. E' dotato di punto luce.

La planimetria catastale esistente rispecchia lo stato dei luoghi.

3. PROPRIETÀ, REGOLARITÀ CATASTALE E URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

3.1 Proprietà

Gli immobili sono pervenuti al debitore nel modo seguente:

- 1) Per una quota di metà per atto di compravendita del 11/09/1992, Notaio A. Riggio, trascritto il 22/09/1992 ai nn. 36727/26673;
- 2) Per la restante quota di metà con atto di compravendita del 30/12/1997, Notaio M. Tomasello, trascritto il 22/01/1998 ai nn. 1836/1554.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, è riportata nella certificazione ipocatastale allegata agli atti del procedimento.

A handwritten signature in dark ink is written over a faint, circular official stamp. The signature appears to be a stylized 'H' or similar character.

3.2 Regolarità catastale

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati di Aci Catena in ditta al debitore esecutato, foglio 7, particella 633 e precisamente:

Lotto 1 - appartamento: 633 sub. 78, cat. A/3, classe 6, consistenza catastale 5 vani, rendita € 284,05;

Lotto 2 - vano garage: 633 sub. 92, cat. C/6, classe 7, consistenza catastale 20 mq, rendita € 72,30.

I due immobili in oggetto sono pertanto regolari dal punto di vista catastale ed ambedue le planimetrie catastali rispecchiano lo stato dei luoghi

3.3 Regolarità Urbanistica

L'edificio in cui insistono le due unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato con concessione edilizia n° 2771 del 21/02/1991 e successiva concessione edilizia in variante n° 12112 del 06/05/1992; per esso è stato rilasciato certificato di conformità al progetto approvato, in data 16/06/1992.

L'appartamento ed il garage in oggetto sono pertanto regolari dal punto di vista urbanistico, anche se le unità immobiliari pignorate sono sprovviste di certificato di abitabilità e agibilità, come del resto lo sono tutte le unità immobiliari del complesso edilizio.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Metodo sintetico - comparativo (valore a mq)

La valutazione degli immobili sarà effettuata utilizzando il **metodo sintetico-comparativo**, secondo la quale il valore del bene da stimare viene dedotto dalla conoscenza del mercato immobiliare del comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di compravendita libera.

In base ad indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello

in oggetto, sono stati rilevati valori di mercato pari a € 1.350,00/mq per l'appartamento ed € 1.000,00/mq per il garage.

4.1 Lotto n° 1- Appartamento

- superficie commerciabile

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 92,00 mq; sommando la superficie dei balconi ridotta al 25%, la superficie commerciabile complessiva risulta pari a:

$$\text{mq} (92,00 + 21,50 \times 0,25) = 97,37 \text{ mq}$$

- coefficienti di merito

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1) Caratteristiche posizionali medie | 1,20 (zona tra periferia e centro) |
| 2) Caratteristiche ambientali intrinseche
<i>(panoramicità, orientamento e luminosità)</i> | 1,00 (buone) |
| 3) Caratteristiche tecniche e funzionali | 0,90 (buone) |
| 4) Caratteristiche tipologiche | 1,05 (fabbricato tipo civile A/3) |
| 5) Stato di conservazione e manutenzione | 1,00 (normale) |
| 6) Caratteristiche ambientali estrinseche
<i>(salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio)</i> | 1,00 (buone) |
| 7) Vetustà
(anno di ultimazione lavori = 1992) | 0,89 |

$$\text{Coeff. di merito totale} = 1) \times 2) \times 3) \times 4) \times 5) \times 6) \times 7) = 1,00$$

- Valore di stima

$$€ 1.350,00/\text{mq} \times 97,37 \text{ mq} \times 1,00 = € 131.450,00$$

4.2 Lotto n° 2 - Garage

Considerato che il locale in questione ha una superficie di circa 20,00 mq, il valore di mercato stimato in base al parametro tecnico mq, risulta pari a:

$$€ 1.000,00 \times 20,00 \text{ mq} = € 20.000,00$$

Il valore di stima di ambedue gli immobili è pari a € 151.450,00

5. PIANO DI VENDITA

In base a quanto rilevato in sede di sopralluogo e vista la documentazione catastale acquisita, gli immobili pignorati possono essere venduti in due lotti separati

6. FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento che gravano su entrambi gli immobili in oggetto, sono i seguenti:

- 1) Ipoteca volontaria di £ 92.000.000 (di cui £ 46.000.000 in sorte capitale), iscritta il 22/09/1992, ai nn. 36728/4751 a favore della Banca Popolare S. Venera, con sede in Acireale;
- 2) Ipoteca giudiziale di £ 180.000.000 (di cui £ 137.810.071 in sorte capitale) iscritta il 23/06/2001, ai nn. 23053/2940 a favore della B.N.L. S.P.A, in forza del decreto ingiuntivo del 12/06/2001;
- 3) Ipoteca giudiziale di € 36.150,00 (di cui € 22.254,41 in sorte capitale) iscritta il 18/01/2002, ai nn. 2144/184 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in forza del decreto ingiuntivo del 27/12/2001;
- 4) Ipoteca giudiziale di € 27.000,00 (di cui € 13.173,41 in sorte capitale) iscritta il 05/07/2002, ai nn. 26453/3678 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A., in forza del decreto ingiuntivo del 06/06/2002;
- 5) Pignoramento trascritto il 28/11/2006 ai nn. 77030/44707 a favore della B.N.L. S.P.A.



7. CONCLUSIONI

Con la superiore relazione è stato descritto il compendio pignorato, ed in particolare il sottoscritto ha accertato che:

- 1) gli immobili pignorati appartengono al debitore esecutato e sono utilizzati dallo stesso debitore con la propria famiglia;

- 2) la documentazione catastale acquisita dal sottoscritto, rispecchia l'attuale stato dei luoghi;
- 3) l'edificio di cui fanno parte l'appartamento ed il garage, è stato realizzato con regolare concessione edilizia e per esso è stato rilasciato certificato conformità; gli immobili sono sprovvisti di certificato di abitabilità ed agibilità;
- 4) gli immobili possono essere venduti in due lotti separati;

E' stato quindi determinato il valore di mercato degli immobili pignorati e precisamente:

Lotto n° 1 - Appartamento:	€	131.450,00
Lotto n° 2 - Garage:	€	20.000,00
TOTALE	€	151.450,00



Il sottoscritto ha inoltre accertato la conformità dei dati riportati nei documenti prodotti, con quelli emersi dal sopralluogo, ed ha rilevato le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.

Gli immobili pignorati appartengono a privato non soggetto a regime IVA, pertanto il loro trasferimento non è soggetto al pagamento dell' IVA.

Gli immobili non risultano avere caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02/08/1969, e data l'epoca di costruzione non godono della esenzione d'imposta sui fabbricati con riferimento all'art. 13 della L. n. 408 del 02/07/1949.

Con la superiore relazione lo scrivente ritiene di avere completamente espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V.L. per qualsiasi chiarimento.

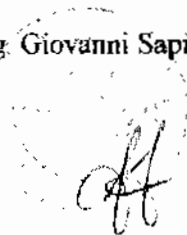
La presente relazione, composta da N° 11 pagine dattiloscritte contenente in unico blocco il Verbale delle operazioni peritali, le planimetrie catastali, il rilievo fotografico degli immobili, copie delle concessioni edilizie ed

il certificato di conformità, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Catania 20/03/2008

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Giovanni Sapienza)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Catania, 1-3 APR. 2008

L. CANCELLIERE B3
Giuseppa Battaglia

