

TRIBUNALE DI CATANIA

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1188/2017 R. G. ESEC.

Promossa da DOBANK S.p.A.

G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.

ING. NUNZIO EPAMINONDA

TRIBUNALE DI CATANIA

Relazione tecnica del C.T.U. Ing. Nunzio Epaminonda nell'esecuzione immobiliare n. 1188/17.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1. PREMESSA**

Con decreto di nomina, il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Floriana Gallucci, nominava lo scrivente C.T.U. con il seguente mandato:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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;*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

b) *verifichi 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), 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;*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e



valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l) in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, 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.

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e -



per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

u) 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;

v) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w) 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;



x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

La data d'inizio dei lavori di perizia veniva fissata con raccomandata A/R, per giorno 13.01.2020 alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Catania, viale Librino 14. In tale data lo scrivente, con la presenza del custode giudiziario dott.ssa Maria Elvira Bonanno, non accedeva all'immobile per assenza di parte esecutata; davanti la porta d'ingresso all'appartamento, infatti, ci si accorgeva che questa risultava forzata ed accostata (foto n. 1). In considerazione di tale fatto, si riteneva opportuno accedere per il tramite della forza pubblica e con l'ausilio di un fabbro di fiducia che avrebbe potuto, alla fine delle operazioni peritali, sistemare la porta e, tramite un lucchetto, poterla chiudere.

Pertanto, concordato l'accesso con la forza pubblica, in data 07.02.2020 alle ore 15:15 si accedeva nell'appartamento oggetto di pignoramento, effettuando le necessarie misurazioni e scattando fotografie.

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi, dopo aver sistemato la porta d'ingresso all'appartamento, veniva applicato un lucchetto alla stessa e consegnato le chiavi al custode giudiziario; dal che lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli. Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

2. STIME

2.1. Appartamento sito in Catania Stradale Librino 14, piano 11° edificio H21 interno 38, al catasto al fgl 35 p.la 672 sub 104.

2.1.1. Descrizioni e consistenza:

Titolarietà del bene: alla data dell'atto di pignoramento risultava dei debitori

esecutati ciascuno per ½ indiviso della piena proprietà.

Provenienza: il bene pervenne ai debitori per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Mazzullo in data 25.05.2007 da potere di [REDACTED] e [REDACTED], e trascritto l'01.06.2007 ai nn.ri 40090/22863 (ispezione con elenco trascrizioni, iscrizioni e note allegate al n. 1).

Descrizione: l'immobile oggetto della presente stima trattasi di un appartamento al piano 11° facente parte di un condominio sito nel comune di Catania con accesso dal civico 14/A del viale Librino (foto n. 2); si precisa che sia nell'ascensore che nel pianerottolo ove si trova l'appartamento, il piano corrispondente all'undicesima elevazione fuori terra è indicato con piano 10° (foto n. 3). L'appartamento, raggiungibile tramite scala ed ascensore condominiali (foto n. 4-5) è composto da ingresso soggiorno (foto n. 6-7) ed un corridoio (foto n. 8) a servizio di due vani (foto n. 9-10), una cucina (foto n. 11), un ripostiglio (foto n. 12), un servizio igienico (foto n. 13) ed una lavanderia (foto n. 14), oltre un balcone (foto n. 15).

La disposizione dell'abitazione, con superficie coperta utile calpestabile pari a mq 115, è visibile nella planimetria catastale allegata al n. 2. Si fa presente che il balcone davanti la cucina è stato ad esso inglobato mediante la sua chiusura a veranda e pertanto per questa verrà conteggiato successivamente la sua regolarizzazione urbanistica.

Confini:

- a Nord con altra proprietà
- a Est con chiostrina condominiale
- ad Ovest con altra proprietà
- a Sud con altra proprietà

Dati Catastali: l'immobile risulta regolarmente intestato ai debitori esecutati come segue (visura e mappa catastale allegate al n. 3-4):

FGL	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS	Superficie catastale	RENDITA
35	672	104	A/3	5	5,5 vani	97 m ²	€ 511,29

Regolarità edilizia: Successivamente all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Catania è stato accertato che l'immobile, facente parte del lotto n. 21, ha ottenuto l'autorizzazione di abitabilità in data 23.12.1987 (allegato in copia al n. 5), in ottemperanza alla concessione edilizia n. 322 del 30.06.1980 e successiva variante n. 428 del 30.09.1981. **Si fa presente che per la regolarizzazione della chiusura del balcone a veranda è necessaria la presentazione di una CILA con il relativo pagamento degli oneri pari a 2 mq x 25€/mq= 50 €, oltre alle spese tecniche per presentazione progetto e chiusura lavori per un importo pari ad € 900,00.**

Vincoli o locazioni: al momento dell'accesso sui luoghi l'immobile risultava abbandonato e non occupato.

Rifiniture e stato:
l'abitazione risulta essere in stato pessimo e si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- __pavimento in monocottura
- __servizi igienici rivestiti con mattonelle in ceramica e maiolica alle pareti;
- __infissi interni in legno
- __infissi esterni in alluminio
- __impianto di riscaldamento assente
- __impianto elettrico fuori norma

2.1.2. Valutazione degli immobili

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato; nella zona interessata si utilizza un valore a mq di € 900,00.

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, livello di piano e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Sup. ut. 115 mq + 0,25x5 mq (balcone) = mq 116,25

A) mq 116,25 x €/mq 900,00 = € 104.625,00

B) Coeff. di merito: 1) Caratt. Edificio = 0,90 (tra 40 e 50 anni – stato buono)

2) caratt. tecnol. e funz. = 0,85 (medie)

3) caratt. Tipologiche = 0,95 (appartamento condominiale)

4) stato di cons. e manut.= 0,80 (scarso)

Coeff. di merito finale: 1) x 2) x 3) x 4) = 0,58

C) Valore finale di stima

A) x B) = € 104.625,00 x 0,58 = € 60.682,50

- Stima a Reddito

Da indagini economiche effettuate sui valori di mercato su locazioni di immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quelle in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 250,00; si ha in definitiva:

1) Reddito annuo presunto € 3.000,00

2) Spese per imposte, assicurazioni e oneri
di manutenzione straordinaria (valutati nel 20% di 1) € 600,00

3) Reddito annuo presunto netto € 2.400,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene il valore di € 60.000,00.

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 60.341,25; a tale valore va detratto il costo per la regolarizzazione della veranda pari ad € 950,00. Pertanto in definitiva si ottiene un valore pari 59.391,25, arrotondato a

VALORE DI VENDITA € 59.000,00

2.1.3. Bene soggetto a pagamento IVA:

esente in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa; inoltre ai sensi del D.M. 7/1/1950, della circolare del Min. delle Finanze 23/12/1950 n° 4496UL e del D.M. 2/8/1969, il bene di cui si tratta non ha caratteristiche di lusso.

2.1.4. Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita (Ispezione ipotecaria allegata al n. 2)

1 - Nota per iscrizione del 01/06/2007 ai numeri 40091/11421, nascente da ipoteca volontaria derivante da mutuo del 25.05.2007 a favore della Banca per la Casa SpA.

2 - Nota per trascrizione del 19/10/2017 ai numeri 38796/29729, nascente da pignoramento del 27.09.2017, a favore dell'Unicredit SpA.

3. CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G. E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione.

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

Giarre 21/07/2020

Il C.T.U.

Ing. Nunzio Epaminonda

Sono di seguito allegati:

- Verbali delle operazioni di perizia
- Ispezione ipotecaria dell'immobile in Catania fgl. 35 p.lla 672 sub 104 (Alleg. n° 1)
- Planimetria dell'immobile in Catania fgl. 35 p.lla 672 sub 104 (Alleg. n° 2)
- Visura catastale dell'immobile in Catania fgl. 35 p.lla 672 sub 104 (Alleg. n° 3)
- Mappa catastale dell'immobile in Catania fgl. 35 p.lla 672 sub 104 (Alleg. n° 4)
- Copia dell'autorizzazione di abitabilità (Alleg. n° 5)
- Documentazione fotografica (n° 14 foto)