

COMUNE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE TECNICA

GIUDICE ESECUTORE: dott.sa F. Gallucci

OGGETTO: Procedimento n°1206/11 r.g.

PARTE ATTRICE: Capital Mortgage s.r.l.

PARTE CONVENUTA: 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CONSULENTE TECNICO :

Salvatore Vittorio

studio di ingegneria

Tremestieri Etneo - CT
piazza tivoli, 18 - 95030
tel./ fax : +39 095 7123981
e-mail : ing.svittorio@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: dott.ssa F. Gallucci

OGGETTO: Procedimento n°1206/2011 reg. es. imm.

PARTE ATTRICE: Capital Mortgage s.r.l.

PARTE CONVENUTA: [REDACTED]

1) PREMESSA

L'anno 2014, il giorno 27 del mese di Febbraio, l'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale di Catania dott.ssa F. Gallucci, nominava il sottoscritto dott. ing. Salvatore Vittorio, con studio in piazza Tivoli 18/b – Tremestieri Etneo (CT), Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento tra Capital Mortgage s.r.l. e il sig. [REDACTED] affidandogli il seguente mandato (nuovo):

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 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 relative 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;

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;

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 precedente;

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 rispondenza 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

sanzionatorie i relativi costi. 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;

K. 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;

L. 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 accessori ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, 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 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;

M. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

N. 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;

O. 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;

P. 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;

Q. 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.

2) OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Oggetto del procedimento è la proprietà del sig. [REDACTED] ubicata nel Comune di Paternò in via Giacomo Puccini n°7 piano 4°, indicata al Catasto di detto Comune come:

- Unità immobiliare – Foglio 60 – particella 6793 sub 6.

3) OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il 07/03/2014 (telegramma del 01/03/2014) veniva fissata visita sopralluogo presso l'immobile sito a Paternò in via Giacomo Puccini n°7. Suddetto giorno, in presenza per parte convenuta della sig.ra [REDACTED] (moglie), si dava inizio alle operazioni peritali (Allegato A).

Ciò premesso il C.T.U., effettuate le necessarie indagini di mercato, presenta la propria: **RELAZIONE**

Con l'ausilio della documentazione fotografica si evidenzia quanto segue:

L'immobile (vedi foto n°1), appartiene alla tipologia classica di "Abitazione di tipo Economico (A3)" con un'altezza media di 2,90 metri.

E' caratterizzato dalla presenza di quattro vani più bagno e lavanderia.

La struttura portante è mista, muratura e cemento armato, con solaio di copertura in latero-cemento eOMPagnamento in blocchi forati.

La pavimentazione della casa è in ceramica.

Il funzionamento dell'impianto elettrico ed idrico-sanitario, risultano funzionanti; l'impianto di riscaldamento, avviene tramite termosifoni.

Il prospetto è in malta cementizia tradizionale e gl'infissi sono in alluminio.

L'immobile presenta uno stato manutentivo buono.

4) RISPOSTA AL MANDATO

a) Identificazione del bene

Abitazione di tipo Economico posto al quarto piano dell'edificio, in territorio Paternò in via Giacomo Puccini n°7, composto da quattro vani più bagno e lavanderia, con un'altezza media di 2,90 metri.

Confina a Nord con altre unità immobiliari e Sud con strada G. Puccini, ad Ovest ed Est con altre unità immobiliare.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. al Foglio 60 del Comune di Paternò, particella 6793 sub 6.

Esso risulta intestato per la quota 1/2 al sig. [redacted] nato a [redacted] e per la quota 1/2 di proprietà in comunione dei beni alla sig.ra [redacted] nata a [redacted].

b) Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento

Si è potuto accertare dall'atto di pignoramento che i dati sono corretti e hanno colpito quote spettanti il debitore.

c + d) Quadro sinottico della provenienza

L'immobile è pervenuto al sig. [redacted] per 1/2 di proprietà in comunione dei beni con la sig.ra [redacted] per la quota 1/2 di proprietà, in virtù di atto di Compravendita in data 21/07/2006 ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo di Catania, trascritto il 25/07/2006 ai n.29440.1/2006 repertorio n.35350 da potere [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nato a [redacted], ai quali era pervenuto in virtù di Atto di Donazione del 22/08/1991 in notaio Lojacono Luigi di Paternò trascritto ai n.26539.1/1991 in atti dal 07/05/1999 da potere [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e da [redacted] nata a [redacted].

f) Formalità (trascrizioni e iscrizioni)

Le ricerche svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Catania, effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico che riporta le formalità registrate nell'ultimo ventennio, hanno messo in luce le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli relativamente all'immobile in oggetto: (vedi ispezione ipotecaria ALLEGATO B).

g) Identificazione catastale

Da un riscontro effettuato con gli atti Catastali, l'immobile non risultava conforme, pertanto a seguito di autorizzazione del G.E. si è proceduto alla rettifica dello stesso tramite Docfa (ALLEGATO C).

h) Destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico

Da ricerche effettuate presso il Comune di Paternò risulta che l'immobile è ubicato in zona "A" Centro storico del Piano Regolatore Generale.

i+j) Conformità Dell'immobile

Sulla base di indagini fatte all'ufficio Tecnico del Comune di Paternò risulta che l'immobile ricade in zona "A" del Piano Regolatore ed è stato realizzato in assenza di Concessione Edificatoria, ma per lo stesso è stata presentata domanda di Sanatoria il 29/01/1987 prot. N.2344 ed ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n.2998 del 22/02/2011.

L'abitabilità non è stata rilasciata in quanto non richiesta.

k) Occupazione Dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere occupato dal Convenuto.

l) Descrizione Del Bene

Abitazione di tipo Economico posto al quarto piano dell'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni '80 in territorio Paternò (CT) in via Giacomo Puccini n.7.

All'immobile vi si accede tramite scala condominiale.

Questo è composto da un salone di circa mq 17,56 (foto n.2), una cucina di mq 18,90 (foto n.3), due stanze da letto rispettivamente di mq 15,17 (la matrimoniale) e di mq 9,56 (foto n.4-5), un bagno di mq 4,47 (foto n.6), una lavanderia di mq 5 (foto n.7), un disimpegno di mq 2,10 (foto n.8).

Gl'infissi sono in alluminio

Nell'appartamento l'impianto di riscaldamento avviene tramite termosifoni.

L'appartamento presenta comunque una buona luminosità.

m) Valutazione dell'immobile

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale dell'immobile verrà applicato il metodo di stima a comparazione avente a base l'ubicazione urbana, l'orientamento, le finiture ed il grado di manutenzione, con lo scopo di avere un valore dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti. Tale stima si basa sulla conoscenza del mercato di compravendita in zona, in conformità con i valori riportati dalle riviste specializzate nel settore nonché con le quotazioni medie e da indagini svolte presso le agenzie immobiliari in relazione a compravendite effettivamente realizzate.

Valutazione con stima a comparazione

Attraverso le indagini di mercato effettuate secondo il criterio esposto precedentemente si è pervenuto alla determinazione del valore parametrico di €/mq 950,00 rispettivamente riferito ai mq utile dell'immobile (superficie calpestabile) e di €/mq 237,50 (pari al 25% al valore unitario della superficie coperta) per ogni mq di superficie scoperta (ballatoi/terrazzi); quindi si è pervenuti in tal modo ad una prima valutazione di :

superficie coperta..... Mq 72,78 x €/mq 950,00 = € 69.141,00

superficie scoperta Mq 20,52 x €/mq 237,50 = € 4.873,50

Il valore da stima a comparazione (V_c) dell'immobile risulta dalla somma dei valori sopra trovati:

$V_c = € (69.141,00 + 4.873,50) = € 74.014,50$

Quindi il valore stimato dell'immobile sarà in cifra tonda € 74.000,00
(euro settantaquattromila/00).

n) Modalità di vendita

In base alla conformazione del bene, per quanto concerne la procedura di vendita, si consiglia la vendita come bene unico. Il prezzo a base d'asta sarà pari a € 67.000,00.

Nella determinazione del valore a base d'asta si è applicata una riduzione di circa il 10%, tenuto conto della modalità di vendita (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento.

o) Documentazione Fotografica

In allegato n°8 immagini dell'immobile ripreso da differenti angolazioni (ALLEGATO D).

p) Valutazione della quota di pertinenza del Debitore esecutato

Come suddetto (punto "n") il bene è indivisibile ed il sig. [REDACTED] è proprietario per ½ ed ½ di proprietà in comunione dei beni, la sig.ra [REDACTED] (moglie).

5) CONCLUSIONI

Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E. oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare. Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

(dott. ing. Salvatore Vittorio)



DEPOSITATO IN DATA 28/05/2014
A. CANTALISTE