



ALFIO FIORITO

Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Alfio Fiorito

Via CROAZIA n°45, 95047 - PATERNÒ (CT) - Tel/Fax 095.8261178;

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 137/2014 R.G.

Promossa da: CREDITORE PROCEDENTE

Nei confronti di: DEBITORE ESECUTATO

Giudice Esecuzione: FAZIO VENERA.

C.T.U.: Dott. Ing. Alfio Fiorito.

ALLEGATI:

- ☐ 1. Verbale dei sopralluoghi
- ☐ 2. Documentazione fotografica
- ☐ 3. Certificati catastali
- ☐ 4. Visura ipotecaria

Il Consulente Tecnico d'Ufficio.

Dott. Ing. Alfio Fiorito



TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 137/2014 R.G.

Promossa da: CREDITORE PROCEDENTE



Nei confronti di: DEBITORE ESECUTATO

Giudice Esecuzione: FAZIO VENERA.

C.T.U.: Dott. Ing. Alfio Fiorito.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1. Premesse	pag. 2
2. Svolgimento operazioni peritali	pag. 7
3. Bene immobile oggetto di pignoramento rilevato dal fascicolo d'esecuzione.....	pag.7
4. Precisazione immobile oggetto d'esecuzione, individuazione, descrizione e consistenza	pag.8
5. Provenienza dei Beni oggetto di pignoramento	pag. 10
6. Accertamenti ipotecari	pag. 11
7. Stima dei beni oggetto d'esecuzione	pag. 11
8. Conclusioni	pag. 12



STUDIO DI INGEGNERIA - DOTT. ING. ALFIO FIORITO

Pag. 1/14

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. Premesse

Con giuramento del 31 maggio 2016, il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Fiorito con studio in Paternò via Croazia n. 45, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Catania, veniva nominato Consulente tecnico d'ufficio in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe.

Nel provvedimento di nomina veniva conferito il mandato di:

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 procedente;

f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, incandone gli estremi; elenchi, quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento della 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 bene 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 esistenza 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) verifichi inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 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 costo costruzione), quantificandoli anche in via approssimativa; precisi, infine, se esistano procedure amministrative e sanzionatorie e 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 (vedi mod. 4/Rev);

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, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed 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 di 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) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una



foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al Mod 1 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 predisponga un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene 'in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente, o quanto meno di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero quando si



dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e comunque tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il G.E. ha assegnato giorni 120 dal conferimento dell'incarico, per il deposito della relazione scritta.

2. Svolgimento operazioni peritali.

Le operazioni peritali iniziarono il 13 luglio 2016, tramite contatto telefonico con il debitore esecutato e pec al procuratore del creditore procedente. Nel corso del sopralluogo sui luoghi era presente il signor XXXXXXXXXXXXXXXX marito dell'esecutata, che ha permesso allo scrivente di accedere nell'immobile oggetto di esecuzione sito in Catania via S. Raccuglia n. 2. In tale data lo scrivente ha proceduto al rilievo fotografico e metrico interno dell'appartamento. In tale sopralluogo il signor Campagnini dichiarava che l'immobile è dato in affitto con regolare contratto senza esibirlo.

Il tutto come da verbale dei sopralluoghi allegato con il numero 1 alla presente relazione.

Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., effettuato il sopralluogo, esaminati gli atti, reperiti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, ha redatto la seguente relazione.

3. Bene immobile oggetto di pignoramento rilevato dal fascicolo d'esecuzione.



Il bene immobile oggetto d'esecuzione, indicato nell'atto di pignoramento immobiliare riguarda *"unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Catania, via Raccuglia 2, precisamente: appartamento per civile abitazione posto al settimo piano, interno 28, composto da tre vani ed accessori, confinante con aria su cortile condominiale, vano scala e proprietà Parisi o aventi causa.*

L'istinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Catania al foglio 29, mappale 862, subalterno 30, categoria A/3, vani 5, via Raccuglia 2, piano 7."

4. Precisazione immobile oggetto d'esecuzione, individuazione, descrizione e consistenza.

Dopo le operazioni peritali, lo scrivente ha redatto e allegato alla presente la documentazione fotografica interna ed esterna (allegato n.2), nonché la planimetria e i relativi certificati catastali del bene oggetto d'esecuzione (allegato n. 3).

L'appartamento sito in *Catania, via Salvatore Raccuglia n.2, piano settimo , subalterno 30*, fa parte di un edificio di edilizia economica popolare formato da sette piani con quattro appartamenti a piano. Tale edificio si presenta in uno stato di conservazione sufficiente ed è provvisto di ascensore. L'immobile è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania.

La struttura portante dell'immobile è in calcestruzzo armato costituito da pilastri e travi, che sorreggono i solai in latero-cemento, realizzato circa negli anni 70.



Esternamente l'immobile si presenta rifinito con intonaco esterno per civile abitazione in uno stato di conservazione mediocre.

L'appartamento confina a nord con altro appartamento, a Sud e Ovest con corte comune, mentre a est con vano scala e pozzo di luce.

Le foto nn. 1 e 2 ritraggono esternamente l'edificio.

Internamente, l'appartamento posto al piano settimo, subalterno 30 (indicato con interno 28 nella planimetria catastale), oggi è costituito da un ingresso-soggiorno (foto nn.3-4) in cui si affacciano due camere da letto (foto nn.5-6), una cucina (foto n.7), un bagno (foto n.8), e presenta due piccoli balconi esterni di cui uno chiuso con struttura precaria.

La pavimentazione interna, di recente posa, è costituita da mattonelle di gress posato a tappeto su tutti i vani. Le pareti delle stanze sono rifinite con intonaco civile per interni, mentre il bagno ha le pareti rivestite con maiolica per un'altezza variabile da 1.4 a 2.0 m. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco e avvolgibile esterna. Sia le porte che gli infissi sono stati sostituiti di recente.

L'intero appartamento è stato ristrutturato dall'esecutata e si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità è adibita ad abitazione di tipo civile e come dichiarato dalla parte, l'immobile è utilizzato dal Sig. xxxxxxxxx con l'esistenza di un contratto di locazione stipulato prima del pignoramento, non fornendo tuttavia alcuna prova in tal senso.



L'allegato n.3 riporta la planimetria catastale dell'appartamento, e dal confronto con lo stato attuale vi sono delle variazioni di tramezzature interne per realizzare il soggiorno.

La superficie utile interna è di mq 98.

Dati Catastali: L'appartamento oggi è censito al N.C.E.U. del comune di Catania fg 29 part. 1855 (ex 862), sub. 30, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie di 98 mq, con rendita di euro 464,81, intestato all'esecutata, proprietà per 1/1.

Regolarità urbanistica: L'appartamento oggetto della presente è in regola con lo strumento urbanistico poiché è stato realizzato Dall'istituto Autonomi Case Popolari con regolare licenza edilizia rilasciata dal sindaco del comune di Catania in data 22 dicembre 1967 provvedimento n.2922. Le variazioni interne sono di leggera entità e non sostanziali.

5. Provenienza dei Beni oggetto di pignoramento.

L'appartamento oggetto della presente esecuzione è di proprietà dell'esecutata per averlo acquistato con atto di compravendita del 10.08.2005 rogato dal notaio Barone Diego di Adrano repertorio n. 12984, dagli eredi di XXXXXXXXXX deceduta il XXXXXXXXX denuncia di successione n. 24 vol. 2549 e da XXXXXXXXXXXXXXXX deceduto il XXXXXXXXXX denuncia n. 47 vol. 2898 del 10.05.1993, i quali lo acquistarono Dall'istituto Autonomo Case Popolari Di Catania il 13.10.1984 con atto rogato da notaio Gaetano Tamburino di Catania n. 13266.



6. Accertamenti Ipotecari.

Così come risulta dalla visura ipotecaria del 18.08.2016 (all.4) sull'appartamento oggetto la presente grava:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 11/08/2005 - Registro Particolare 19148 Registro Generale 56270
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore del CREDITORE PROCEDENTE Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. del 20 febbraio 2014 ai numeri 6505/5016, con atto dell'ufficiale giudiziario tribunale di Catania numero 736 di repertorio del 20 gennaio 2014.

7. Stima dei beni oggetto d'esecuzione.

Nel seguito si procederà alla stima dell'unità immobiliare pignorata, con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato.

Al fine di determinare il valore dell'unità si procederà alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

7.1. Stima per capitalizzazione del reddito dell'appartamento.

Superficie utile di vendita 98 mq

Canone annuo: mq 98 x €/mq x anno 45,00= € 4410,00

Reddito mensile: € 4410,00/ 12= € 367,50

Il reddito lordo è dato dalla somma delle rate mensili di affitto più gli



interessi semplici sulle singole rate di affitto per il tempo intercorso dal momento del pagamento.

Si ottiene dalla formula:

$$R_i = 367,50 [12 + 0,08 \times (78/12)] = \quad \quad \quad \text{€} \quad 4601,10$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = 4601,10 \times 0,30 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 1380,33$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = 4601,10 - 1380,33 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 3220,77$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3,6\%$

Valore unità:

$$V = 3220,77 / 3,6\% = \quad \quad \quad \text{€} \quad 89465,83$$

7.2 Stima per confronto diretto dell'appartamento.

Facendo riferimento ai valori normali di mercato di immobili per condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), paragonabili all'unità in oggetto, si ottiene il seguente valore:

$$\text{mq } 98 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 88.200,00$$

7.3 Media dei risultati dell'appartamento.

Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{imm}} = (\text{€}89465,83 + \text{€}88200,00) / 2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 88.832,92$$

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'appartamento, considerato nelle condizioni di attuali è in c.t. **€ 88.500,00.**

8. Conclusioni



Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami si espone quando segue.

Il bene immobile oggetto d'esecuzione che lo scrivente ha individuato dopo il sopralluogo effettuato riguarda *un appartamento sito in Catania, via Salvatore Raccuglia n.2, piano settimo , subalterno 30*, facente parte di un edificio di edilizia economica popolare formato da sette piani con quattro appartamenti per piano. Internamente, l'appartamento individuato dal subalterno 30 (indicato con interno 28 nella planimetria catastale), oggi è costituito da un ingresso-soggiorno, due camere da letto, una cucina e bagno, e presenta due piccoli balconi esterni di cui uno chiuso con struttura precaria.

L'intero appartamento è stato ristrutturato dall'esecutata è si presente in buono stato di conservazione.

Dati Catastali: L'appartamento oggi è censito al N.C.E.U. del comune di Catania fg 29 part. 1855 (ex 862), sub. 30, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie di 98 mq, con rendita di euro 464,81, intestato all'esecutata, proprietà per 1/1.

Regolarità urbanistica: L'appartamento oggetto della presente è in regola con lo strumento urbanistico poiché è stato realizzato dall'istituto Autonomi Case Popolari con regolare licenza edilizia rilasciata dal sindaco del comune di Catania in data 22 dicembre 1967 provvedimento n.2922.

L'unità è adibita ad abitazione di tipo civile e come dichiarato dalla parte l'immobile è utilizzato dal Sig. xxxxxxxx con l'esistenza di un



contratto di locazione stipulato prima del pignoramento, non fornendo tuttavia alcuna prova in tal senso.

Provenienza del Bene oggetto di pignoramento: La provenienza del bene oggetto di esecuzione è stata trattata al paragrafo 5.

Iscrizioni o trascrizioni da cancellare: le trascrizioni da cancellare sono state trattate al paragrafo 6.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di € 88.500,00.

L'unità può essere venduta singolarmente.

L'unità non riveste caratteristiche di abitazione di lusso.

Il trasferimento non è soggetto ad IVA in quando non si tratta di bene nell'esercizio di impresa (art.10 del D.P.R. 633/1972).

Con la presente che si compone di n.14 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito dal G.E. e rimane a disposizione per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale dei sopralluoghi;
2. Documentazione fotografica;
3. Certificati catastali;
4. Visura ipotecaria.

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Alfio Fiorito

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO DI INGEGNERIA - DOTT. ING. ALFIO FIORITO

Pag. 14/14

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

