

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

PROCEDIMENTO N° 144/2009

R.G.E.I.

Promosso da:

BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE S.p.A.

G.E. Dr.ssa MARLETTA

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° 144/2009 Reg. Gen. Es. Imm.** promosso
da BNP Paribas Personal Finance 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**

In data 27/05/2009 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 proprietà 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 accertamento 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;

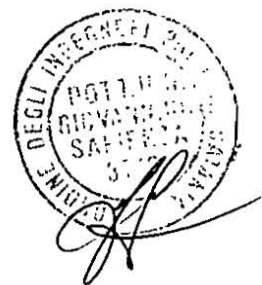
f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

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 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) alleggi 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 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 22 Giugno 2009 alle ore 16:30, si è recato presso i luoghi oggetto del procedimento, ubicati a Mascalucia, via Sottotenente Cantone n° 10, e non ha potuto accedere negli immobili per un equivoco con uno dei due debitori sulla modalità dell'appuntamento. E' stato di conseguenza fissato un nuovo sopralluogo e l'accesso negli immobili è avvenuto in data 20/07/2008, alle ore 17:00, alla presenza di uno dei due debitori esecutati.

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 ed un garage posto al piano interrato, di una palazzina per civile abitazione, costruita alla fine degli anni settanta, sita nel comune di Mascalucia, in via Sottotenente Cantone n° 10-12, composta da un piano interrato adibito a garages a cui si accede attraverso una scivola esterna, da un piano terra in cui è ubicato anche l'ingresso al vano scala condominiale, e da due 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.

2.1 Lotto n° 1 - Appartamento

L'appartamento oggetto del procedimento esecutivo in corso, ubicato al primo piano dello stabile, occupa una superficie lorda di circa 68,00 mq ed è composto da due vani ed accessori (cucina, WC, lav e disimpegno); l'altezza degli ambienti (pavimento-soffitto) è pari a 3,10 ml. Ha come pertinenza un balcone sul lato Nord della superficie di 3,50 mq.

L'appartamento confina a Est con area su terrazza dell'appartamento a piano terra, a Sud con appartamento di proprietà [REDACTED] a Ovest con appartamento di proprietà [REDACTED] e a Nord con scivolo che conduce ai garage.

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. L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idraulico realizzati sottotraccia.

Il balcone di pertinenza sul lato Nord è pavimentato con piastrelle in ceramica ed è contornato da ringhiera in ferro del tipo semplice tinteggiata a smalto.



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 ad Est con spazio di manovra condominiale da cui ha l'accesso, a Sud con garage di proprietà Carruba, a Nord e ad Ovest con area di manovra.

Ha una superficie utile di circa 26,00 mq ed altezza (pavimento-soffitto) di 3,10 ml. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile, il pavimento è in piastrelle di cotto, mentre la saracinesca è in acciaio zincato. La planimetria catastale esistente rispecchia lo stato dei luoghi.

3. PROPRIETÀ, REGOLARITÀ CATASTALE E URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

3.1 Proprietà

Gli immobili sono pervenuti ai due debitori per atto di compravendita del 06/12/1999, Notaio M. Cannizzo, trascritto il 09/12/1999 ai nn. 42640/30890.

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

3.2 Regularità catastale

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati di Masciucchia in ditta ai debitori eseguiti, foglio 15, particella 144 e precisamente:

Lotto 1 - appartamento: 144 sub. 7, cat. A/3, classe 4, consistenza catastale 4 vani, rendita € 126,02;

Lotto 2 - vano garage: 144 sub. 19, cat. C/6, classe 3, consistenza catastale 26 mq, rendita € 68,48.



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 licenza edilizia n° 339/75 del 07/04/1977; per esso è stato rilasciato certificato di abitabilità e conformità in data 15/05/1982.

L'appartamento ed il garage in oggetto sono pertanto regolari dal punto di vista urbanistico.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

4.1 APPARTAMENTO

4.1.1 Metodo sintetico – comparativo (valore a vano)

Tale metodo è dotato di caratteristiche di sintesi tecnico-economica, secondo la quale il valore del bene da stimare viene dedotto dalla conoscenza del mercato immobiliare tramite una comparazione con beni simili che di recente siano stati oggetto di compravendita libera, ed ubicati nella stessa zona in cui ricade quello in questione.

In base ad indagini svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi e quello in oggetto sono stati rilevati valori di mercato pari a € 40.000/vano.

Essendo uguale a 2,5 il numero dei vani commerciabili dell'unità abitativa, si ha: € 40.000/vano x n° 2,5 vani = € 100.000,00

4.1.2 Stima analitica in base alla capitalizzazione del reddito

La ricerca operata nell'ambito del comprensorio urbano su immobili aventi caratteristiche simili, ha evidenziato canoni mensili leggermente variabili con valore medio di € 350,00/mese, per unità abitative aventi caratteristiche analoghe al bene da stimare.

Pertanto se l'immobile fosse locato produrrebbe un reddito lordo annuo di



€ 4.200,00; detraendo a tale somma il 20 % per spese ed oneri a carico del proprietario, il reddito netto annuo prodotto dall'immobile sarebbe pari a: €
 $4.200,00 \times 0,80 = € 3.360,00/\text{anno}$

Capitalizzando il suddetto reddito annuo ad un saggio del 3%, in conformità alle attuali tendenze del mercato, il valore dell'immobile risulta pari a:
 $€ 3.360,00/0,03 = € 112.000,00$.

4.1.3 Valore di mercato

In definitiva, il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in oggetto, dato dalla media dei valori ottenuti con ciascun metodo di stima, risulta essere:

$$(\text{€ } 100.000,00 + \text{€ } 112.000,00) / 2 = \text{€ } 106.000,00$$

4.2 GARAGE

4.2.1 Valore di mercato

In base ad indagini svolte per immobili analoghi e quello in oggetto sono stati rilevati valori di mercato pari a € 1.000.000/mq.

Considerato che il locale in questione ha una superficie di circa 26,00 mq, il valore di mercato stimato in base al parametro tecnico mq, risulta pari a: € 1.000,00 x 26,00 mq = € 26.000,00

Il valore di stima di ambedue gli immobili è pari a € 132.000,00

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 € 56.810,26 (di cui € 85.125,39 in sorte capitale), iscritta il 09/12/1999, ai nn. 42641/6797 a favore della BANCA UCB S.p.A., contro entrambi i debitori esegutati;
- 2) Pignoramento trascritto a Catania il 27/02/2009 ai nn. 12569/7955 a favore di BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE S.P.A., contro entrambi i debitori esegutati.

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 ad entrambi i debitori esegutati e sono utilizzati dagli stessi debitori con la loro 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 licenza edilizia e per esso è stato rilasciato certificato di abitabilità;
- 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:	€ 106.000,00
Lotto n° 2 - Garage:	€ 26.000,00
TOTALE	€ 132.000,00

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.I. per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione, composta da N° 10 pagine dattiloscritte contenente in unico blocco il Verbale delle operazioni peritali, le planimetrie catastali, il rilievo fotografico degli immobili e copie della licenza edilizia e del certificato di abitabilità, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Catania 10/08/2009

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Giovanni Sapienza)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
1.9.460.2009.
IL CANCELLIERE B3