

## TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile – Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Proc. n. 194/05 R. G. Es.

Giudice dell'Esecuzione: DR.SSA V. MARLETTA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel procedimento tra:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. CONTRO XXXX

## 1.0 - PREMESSA

Con verbale di conferimento di incarico dell'14/02/2007, l'Ill.mo G.E. DR.SSA VERA MARLETTA assegnava al sottoscritto, DR. ING. ANGELO MESSINA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 3044 nonché a quello dei Consulenti tecnici del Tribunale di Catania al n° 711, il mandato per la stima dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva n° 194/2005, concedendo al C.T.U., dopo aver prestato giuramento, il termine di giorni 90 (novanta), per la consegna ed il deposito della presente relazione di consulenza tecnica. Il termine sarebbe scaduto il giorno 15/05/2007.

L'incarico è stato svolto in conformità a quanto previsto nel Mod. 02, Mod. A e Mod. A1, nel rispetto delle norme sulla privacy (D.Lgs. n. 196/03) e delle regole tecniche sull'accessibilità dei dati.

## 1.1 - Oggetto dell'incarico

L'incarico sottopone al Consulente tecnico i seguenti quesiti:

- 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;*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
5 APR. 2007

- b. *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;*
- 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 il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati;*
- f. *accerti se sul/i bene/i gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g. *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i immobili 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 esistano 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'eventuale 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 (ad es. casa singola, negozio, appartamento in condominio,*



*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, ecc.);*

- k. determini il valore di ciascun immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle 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 un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili 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 di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, 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 i caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 della Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano 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.

### **1.2 - Indagini e raccolta dei dati**

Tutte le informazioni raccolte in merito ai beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono state ricavate da:

1. documenti presenti nel fascicolo relativo alle procedure riunite;
2. atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Catania;
3. risultanze catastali emerse dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Catania;
4. sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto del pignoramento;
5. dati ricavati dal sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) a cura dell'Agenzia del Territorio (sito: [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it));
6. consultazione di varie agenzie immobiliari locali.

### **2.0 - OPERAZIONI PERITALI**

Il C.T.U., presa visione della documentazione a sua disposizione, fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, ovvero in Catania, Via Villaggio S. Agata zona A n°17, in data 17/03/2007, avvisando le parti a mezzo raccomandata A.R.. Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio come previsto in avviso, in data 17/03/2007 alle ore 11.00; ivi si aveva la presenza della signora TTTT la quale dichiarava di occupare insieme al proprio coniuge ZZZZ, parente del debitore esecutato, l'appartamento in comodato gratuito, mentre assente era la parte procedente. In occasione di tale sopralluogo si prendeva conoscenza dei luoghi al fine di accertarne l'esatta ubicazione, l'effettiva consistenza planimetrica, effettuando apposite operazioni di misura in loco, realizzando adeguata documentazione



fotografica e facendosi assistere da collaboratore di fiducia regolarmente iscritto all'Albo dei CTU.

### **3.0 - L'IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è la metà indivisa di un appartamento per civile abitazione sito in Catania via Villaggio S. Agata, zona A n°17. L'epoca di costruzione del fabbricato è databile intorno al 1965 e l'appartamento in questione è posto al quarto piano dello stesso. L'edificio rientra nella zona di edilizia economica e popolare che intorno agli inizi degli anni Sessanta costituì il quartiere posto nella periferia sud di Catania, denominato "Villaggio S. Agata". L'appartamento, al quale si accede dal vano scala condominiale dove non è presente ascensore, è composto da tre vani ed accessori e precisamente da: un ingresso di circa 6,2 mq, un vano di circa 12,2 mq, un vano di circa 13,7 mq, un vano (oggi cucina abitabile) di circa 13 mq ed una cucina (oggi cameretta) di circa 5,4 mq ed un bagno di circa 5,1 mq; è inoltre presente una superficie balconata di circa 19,4 mq di cui circa 9,2 mq a veranda. Riassumendo si ha quindi una superficie utile netta di mq 55,6 ed una superficie commerciale pari a mq 60,5 (ottenuta dalla somma della superficie utile netta e di un quarto delle superfici balconate). La pavimentazione è costituita da mattonelle di ceramica, mentre le pareti interne sono tinteggiate con pittura al plastico. I locali adibiti a servizi sono rivestiti con piastrelle di ceramica maiolicata per un'altezza di circa ml 1,80. L'altezza netta interna dei vani è pari a ml 3,00. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco, con vetri camera, protetti da tapparelle in pvc; gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato e vetro stampato. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia e funzionanti. L'appartamento si presenta in buone condizioni, tranne che per qualche problema di condensa localizzato sui soffitti di alcuni vani. Le condizioni esterne dell'edificio denotano uno stato di conservazione pressoché mediocre. La struttura è

in cemento armato ordinario, con tamponature esterne costituite da doppia muratura di laterizi con intercapedine e tramezzi interni in blocchi di laterizi forati, dalle adeguate dimensioni.

L'ubicazione è, come detto, in una zona suburbana popolare, ben servita dalle principali vie di comunicazione e da servizi in genere per cui la commerciabilità è da ritenersi discreta.

### **3.1 - PROVENIENZA DEI BENI E VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**

Per quanto riguarda la provenienza dei beni e la continuità delle trascrizioni relative ai 20 anni precedenti alla data del pignoramento, si conferma quanto riportato nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. presente agli atti, redatta in data 08/09/2005.

### **3.2 - DATI CATASTALI**

Da quanto appreso dalla documentazione ipocatastale e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania, l'immobile è censito al Catasto Edilizio Urbano di Catania, Comune Censuario di Catania, Foglio 35, particella 231, sub. 16, Categoria A/3 classe 2<sup>a</sup>, Consistenza catastale vani 4,5, Rendita €. 244,03. In ditta risulta per ½ in capo al debitore esecutato XXXX e per il restante ½ in capo a YYYY, coniuge di parte esecutata in regime di separazione dei beni.

### **3.3 - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Le informazioni acquisite per stimare gli immobili sono stati raccolti dall'esplorazione del sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di diverse agenzie immobiliari locali.

Allo scopo di determinare il più probabile "valore di mercato", la stima verrà condotta sia con il metodo analitico che con il metodo sintetico, onde avere un



confronto ed ottenere un valore stimato più attendibile e reale.

- metodo analitico (capitalizzazione del reddito)

Secondo i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ipotizza un canone di locazione di €/m<sup>2</sup> 4,00, ne deriva un canone mensile di € 242,00, un reddito annuo lordo di €. 2.904,00, da cui detraendo le spese per manutenzione, sfitto ed inesigibilità dei canoni, imposte, ammortamento, la cui incidenza si assume pari al 15%, si ottiene un reddito netto annuo di € 2.468,40. Il tasso di capitalizzazione che si adotta tiene conto dei principali fattori ascendenti e discendenti quali l'età dell'edificio, l'ubicazione, la vicinanza di infrastrutture urbane e di servizi ecc.; esso viene fissato in  $r = 3,7\%$ , dal quale, applicando la nota formula della capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore che in arrotondamento è pari a € 66.700,00 (Euro Sessantaseimila-settecento/00).

- metodo sintetico

a. *per consistenza di superficie*

Sulla base degli elementi che caratterizzano l'immobile sottoposto ad esecuzione, quali ubicazione, stato di conservazione, caratteristiche costruttive ecc., ricavabili dal sito dell'O.M.I., si ritiene che il valore di mercato attuale sia di €/m<sup>2</sup> 985,00 che moltiplicato per la superficie commerciale di m<sup>2</sup> 60,5 si ricava il valore, in cifra tonda, di € 59.590,00 (Euro Cinquantanovemilacinquecentonovanta/00).

b. *per vano utile commerciale*

Questo tipo di stima utilizza come parametro di mercato per la valutazione dell'immobile il concetto di *vano utile commerciale*. Nel vano utile vanno inglobati tutti gli accessori diretti ed indiretti, interni ed esterni, al servizio dell'unità medesima.

Il prezzo del vano utile commerciale è stato ricavato con lo stesso tipo di indagine effettuata per il punto "a", e, considerando le condizioni generali, si ritiene equo fissare un valore a vano utile di € 24.000,00 (Euro Ventiquattromila/00) per cui

tenendo conto che la consistenza rilevata dal sopralluogo è di 3 (tre) vani, si ottiene:  
 $n. 3 \times 24.000,00 \text{ €./vano} = \underline{\underline{\text{€ } 72.000,00 \text{ (Euro Settantadueemila/00)}}}$ .

Dal confronto dei tre valori ottenuti secondo i metodi di stima descritti, considerando il valore medio, si ottiene in definitiva il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto che, in cifra tonda, si assume pari a **€ 66.000,00 (Euro Sessantaseimila/00)**.

#### **3.4 - UTILIZZO DELL'IMMOBILE**

L'immobile sottoposto a pignoramento, come dichiarato al sottoscritto, risulta attualmente ceduto in comodato d'uso a titolo gratuito ai coniugi ZZZZ e TTTT unitamente ai loro figli minori come residenza principale.

#### **3.5 - LIBERTÀ DELL' IMMOBILE**

Sulla scorta della documentazione presente in fascicolo, sull'immobile in oggetto esistono nel ventennio anteriore alla data del pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca iscritta in data 26/02/1991 ai nn. 1143/10436 a favore della BANCA DI ROMA per la somma di Lire 80.000.000 (corrispondenti ad € 41.316,55) di cui Lire 40.000.000 (corrispondenti ad € 20.658,28) per sorte capitale.

b) Ipoteca iscritta in data 09/07/2003 ai nn. 3910/27304 a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA per la somma di € 93.000,00 di cui € 46.500,00 per sorte capitale.

#### **3.6 - TRASFERIMENTO DELL' IMMOBILE**

Per quanto concerne il trasferimento della metà indivisa dell'immobile pignorato, si ritiene che non debba essere pagata IVA da parte dell'aggiudicatario, in quanto non risulta che l'esecutato svolga attività di impresa di costruzioni. L'immobile inoltre non rientra nella categoria di abitazioni con caratteristiche di lusso, ai sensi dell'art. 13 legge 2 luglio 1949 n. 408 e successive modifiche ed integrazioni.



**3.7 - FORMALITÀ DA CANCELLARE**

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono quelle descritte al paragrafo [3.5].

**3.8 - OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN SEDE DI VENDITA**

Per questo lotto, l'offerta minima in aumento da considerare in sede di vendita si attesta in €. **1.000,00 (Euro Mille/00)**.

**3.9 - CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE VIGENTI NORME URBANISTICHE**

Dalla documentazione e dalle ricerche effettuate presso gli uffici si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento è stata presentata in data 20-06-1967 per cui l'edificio è stato ultimato in epoca anteriore a tale data, quindi certamente prima del primo settembre 1967. In sede di sopralluogo si è riscontrata la corrispondenza delle superfici con la planimetria catastale e l'assenza di opere edilizie abusive, pertanto il sottoscritto non ha ritenuto procedere ad ulteriori ricerche presso gli archivi comunali.

**4.0 - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere compiutamente espletato il mandato affidatogli e rassegna al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. **DR.SSA VERA MARLETTA** la presente relazione estesa 9 facciate cui allega:

- Visura e Planimetria catastale;
- Documentazione fotografica;
- Verbale di sopralluogo;
- Onorario e nota spese;
- Verbale di deposito.

Catania,

IL CTU

(Dott. Ing. Angelo Messina)

