

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Sesta sezione civile**  
**Esecuzioni mobiliari ed immobiliari**



PROCEDIMENTO n. 344/2014

G.E.: **Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo**

Creditore Procedente : **I.R.C.A.C. – Istituto Regionale per il credito alla Cooperazione**

Contro:



**OGGETTO:** perizia giudiziaria per l'accertamento e la stima dei beni pignorati



C.T.U. : **Architetto Fabio Maria Randazzo**



## PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Fabio Maria Randazzo, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Catania n° 927, in data 07/09/2016, dopo il decreto di nomina da parte del Giudice Dott.ssa Fascetto, come Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del bene pignorato relativamente alla Procedura Esecutiva immobiliare n. 344/2014 R.G. del Tribunale di Catania si recava presso la cancelleria della Sesta Sezione Civile per la firma del Verbale di Giuramento e per procedere quindi alla stima del bene pignorato. Con il ritiro del fascicolo ( documentazione ipocatastale ) il sottoscritto prendeva conoscenza dei seguenti quesiti formulati e sottoposti dal Giudice:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali. ed i confini quali emergenti dai sopralluoghi 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...;*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- d) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- e) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante;*
- f) *accerti se sui beni 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** degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....;*
- h) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni 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, .....
- j) verifichi, inoltre, ai fini della **domanda in sanatoria** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili trovino o meno nelle condizioni previste dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 471/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01 , .....
- k) accerti se i **beni pignorati sono occupati dal debitore o da terzi**, affittato o locato.....;
- l) individui i **beni pignorati, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia del bene, 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 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, la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta.....;**
- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;
- n) 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 dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna 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.....;
- 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.....

Il G.E. concedeva al sottoscritto C.T.U. 120 giorni dal giuramento per il deposito della relazione scritta.

Dopo aver verificato la documentazione presente nel fascicolo, il sottoscritto avvisava le parti, mediante posta ordinaria con ricevuta di ritorno spedite il 14/09/2016, che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto giorno 27/09/2016 alle ore 11,00 presso il luogo controverso e cioè in Fiumefreddo di Sicilia (Ct), Contrada Liberto via S. Biagio.

Nel giorno e ora fissati, era presente per la parte debitrice il dott.

██████████ consulente della ██████████ nessuno per la parte creditrice.

Il sottoscritto quindi procedeva ai primi accertamenti tecnici ed ai rilievi fotografici degli immobili ubicati nel comune di Fiumefreddo e il contenuto degli stessi, oltre all'analisi completa della procedura, sono di seguito riportati.

## RELAZIONE

### *a) Descrizione dei beni, dati catastali.....*

Oggetto del pignoramento sono i seguenti beni immobili:

**“A” un appartamento**, ubicato nel comune di Fiumefreddo di Sicilia (Ct), in Contrada Liberto via S. Biagio, al secondo piano di un edificio di civile abitazione di due piani all'interno di un complesso/cooperativa edilizia denominata “Lele”.

L'immobile risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Fiumefreddo di Sicilia al Foglio 4 Particella 98 Sub 17 categoria A/2 classe 7; confina a Nord con altro appartamento e scala condominiale, a Ovest con area condominiale, a Sud con area condominiale e ad Est con area condominiale;

**“B” un garage**, ubicato nel comune di Fiumefreddo di Sicilia (Ct), in

Contrada Liberto via S. Biagio, al piano seminterrato di un edificio di civile abitazione di due piani all'interno di un complesso/cooperativa edilizia denominata "Lele".

L'immobile risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Fiumefreddo di Sicilia al Foglio 4 Particella 98 Sub 23 categoria C/6 classe 6;

Lo stesso confina ad ovest con la corsia di manovra, a nord con garage di altro proprietario, a sud con garage di altro proprietario ad est con area condominiale.

**b) Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento**

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

**c) Verifica della proprietà del bene in capo al debitore**

Per quanto riguarda la verifica della proprietà in capo al debitore si è potuto accertare che i due immobili in oggetto appartengono [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Catania: [REDACTED]

[REDACTED]

**d) Verifica della provenienza del bene**

Per quanto riguarda la provenienza dei beni si è potuto verificare che la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risulta così definita:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] diventa proprietaria

per costruzione diretta su terreno acquisito con atto di Convenzione presso Notaio G. Vigneri del 18/11/1981, trascritto il 24/11/1981 ai



nn. 41062/34246 e successivo atto integrativo di Convenzione presso Notaio G. Vigneri del 29/07/1983, trascritto il 10/08/1983 ai nn. 30896/25179 e, infine, per atto di Cessione di Area presso Notaio G. Vigneri del 29/07/1983, trascritto il 27/06/1985 ai nn. 24059/18858.



**e) Incompletezza della documentazione prodotta**

La documentazione prodotta è completa.

**f) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni**

Sui beni gravano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.

- ipoteca volontaria iscritta il 01/03/2007 ai nn. 14471/3409 a favore dell'I.R.C.A.C e contro [REDACTED] a garanzia di un finanziamento concesso dal predetto Istituto con atto presso Notaio Porcelli Tommaso in Palermo del 10/02/1982, Rep. N. 1379;
- ipoteca volontaria iscritta il 02/07/2009 ai nn. 39439/10484 a favore dell'I.R.C.A.C e contro [REDACTED] per il montante di € 726.564,39 per sorte capitale a garanzia di un finanziamento concesso dal predetto Istituto con atto presso Notaio Porcelli Tommaso in Palermo del 25/06/2009, Rep. N. 55866.

Si precisa che le superiori iscrizioni gravano, oltre che sugli immobili oggetto di pignoramento, anche sulle altre unità che costituiscono il complesso edilizio di cui fanno parte.

- Pignoramento immobiliare trascritto il 10/04/2014 ai nn. 14466/11080 a favore dell'I.R.C.A.C - Istituto Regionale per il Credito alla

Cooperazione e contro [REDACTED]





immobiliari ( piano terra/rialzato oltre due piani per complessivi tre livelli fuori terra ), all'interno di un complesso/cooperativa residenziale ( quattro edifici uguali , due accorpati, due indipendenti ) sito in Fiumefreddo di Sicilia (Ct) Contrada Liberto via S. Biagio.

Il complesso interessato, indipendente, si trova subito a sinistra rispetto l'ingresso principale carrabile e pedonale ed è raggiungibile attraverso una piccola scala in cemento che serve appunto per collegare la quota dell'ingresso con quella dell'edificio più alta di circa un metro.

L'immobile ha una tipologia regolare ( pianta classica di immobili realizzati con edilizia convenzionata ). Dal pianerottolo ( è presente l'ascensore ) del secondo piano si accede all'appartamento attraverso la porta d'ingresso che apre su un ambiente ingresso /soggiorno di circa mq. 20;

il soggiorno è collegato ad un corridoio centrale di circa mq. 8 che distribuisce a sinistra e quindi ad est, la cucina di circa mq. 25, la lavanderia di circa mq.3,7 ed il bagno di circa mq. 7 ; questi ambienti “ affacciano ” sul ballatoio, presente sul prospetto est dell'edificio, di circa mq. 9,7. Il suddetto disimpegno distribuisce a destra e quindi ad ovest le due camere da letto di rispettivi mq. 26 e mq. 18 oltre un piccolo ripostiglio a sud di circa mq. 2,2. Le due camere da letto “ affacciano “ sul ballatoio, presente sul prospetto ovest dell'edificio, di circa mq. 13.

La superficie abitabile complessiva dell'unità immobiliare è circa mq. 110

L'altezza dell'immobile è mt. 2,90.

Le rifiniture dell'appartamento sono medio-basse con infissi in alluminio anodizzato, pavimentazione in ceramica monocottura, infissi interni in legno tamburato. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

La zona dov'è ubicato l'appartamento, periferica rispetto al centro del paese,

è destinata a edilizia convenzionata e naturalmente le caratteristiche generali della stessa sono quelle di una zona residenziale/popolare anche se complessivamente discrete.



**Unità immobiliare “B”** – E’ un garage sito al piano seminterrato dell’edificio di civile abitazione suddetto, posizionato ad ovest rispetto la corsia di manovra centrale ed ha una superficie di circa mq. 13 ed un’altezza di mt. 2,80. Lo stesso confina ad ovest con la corsia di manovra, a nord con garage di altro proprietario, a sud con garage di altro proprietario ad est con area condominiale; su questo prospetto è presente una finestra alta ( presente naturalmente in tutti i garages) ricavata nello spazio, tra quota 0 e piano rialzato, dell’edificio. E’ presente una porta basculante zincata per l’accesso allo spazio. Dalla strada si accede ai garage attraverso un passaggio carrabile diverso da quello principale, poco più in alto dello stesso.

**m) Valore degli immobili**



Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- gli immobili in oggetto sono inseriti in una parte periferica, ma comunque residenziale del paese , e si trovano in una zona di scarso valore immobiliare;
- la tipologia dell’appartamento è abbastanza regolare ed ha una buona esposizione;
- l’edificio esternamente non si presenta in buone condizioni generali.

Premesso quanto sopra si stima il più probabile valore attuale degli immobili liberi ( considerati nella valutazione completamente privi di cose ed oggetti), seguendo due metodi: uno è quello “analitico” che consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; l’altro è quello di “mercato” che consiste nell’accertare il valore dei beni, costruendo una scala di



valori unitari riferiti a parametri quali vano utile, metro quadrato, metro cubo e confrontando immobili simili e, in zona, a quelli da valutare.

Il valore attuale del bene sarà il risultato del valore medio.



### Unità immobiliare "A" –

- valore analitico

reddito annuo stimato: € 350 x 12 = € 4.200,00

capitalizzando al 4% : € 4.200,00 x 100/4 = € 105.000,00

- valore di mercato

superficie coperta lorda mq. 122 per €/mq 850,00 = € 103.700,00

( € 105.000,00 + € 103.700,00 ) / 2 = **€ 104.350,00**

Considerata una riduzione di circa il 10% con arrotondamento finale si ha :

**Valore attuale € 94.000,00**

### Unità immobiliare "B" –

- valore analitico

reddito annuo stimato: € 50 x 12 = € 600,00

capitalizzando al 4% : € 600,00 x 100/4 = € 15.000,00

- valore di mercato

superficie coperta lorda mq. 15 per €/mq 700,00 = € 10.500,00

( € 15.000,00 + € 10.500,00 ) / 2 = **€ 12.750,00**

Considerata una riduzione di circa il 10% con arrotondamento finale si ha :

**Valore attuale € 11.500,00**

Ricapitolando:

**Unità immobiliare "A" appartamento – Valore attuale € 94.000,00**

**Unità immobiliare "B" garage – Valore attuale € 11.500,00**

### ***n) opportunità di procedere alla vendita in unico lotto***

Naturalmente la vendita dei beni potrà essere effettuata in due lotti ma è



consigliabile la vendita dei beni in un unico lotto.

***o) Documentazione fotografica e planimetria catastale***

Documenti in allegato.

***p) Accertare nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota..;***

I due immobili risultano essere in piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

***q) Accertare la presenza di più beni pignorati in quota....;***

I due immobili risultano essere in piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

**CONCLUSIONI**

La presente relazione, con i relativi allegati, è depositata telematicamente; la copia cartacea “ di cortesia” per il Giudice è depositata presso il Tribunale di Catania; copia della relazione è inviata alle parti a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno e a mezzo posta elettronica certificata.

Appena possibile, il sottoscritto c.t.u., provvederà al deposito telematico della documentazione attestante la trasmissione della perizia alle parti, unitamente alla dichiarazione in cui, per ciascuna delle parti, viene indicata, la data di spedizione.

Il sottoscritto avendo completato il gradito incarico affidatogli, deposita la consulenza e resta a disposizione del Signor Giudice per eventuali comunicazioni.

Catania li 11/11/2016

Il C.T.U.

Architetto Fabio Maria Randazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



