

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa R. Montineri

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedimento di esecuzione n° 369/07 RGEI**

DEPOSITATO E CANCELLERIA  
CATANIA 01/02/09

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE PERITALE**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
**Arch. Annabella Crasci**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Annabella Crasci Via Cesare Vivante, 61 - 95123 Catania. ☎ 339.2303403

## PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 369/07 RGEI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### INDICE

- ✓ Premessa pag. 3

#### Immobile sito in Acireale

- Identificazione dei beni pignorati: *dati catastali, confini* (quesito a) pag. 6
- Verifica proprietà, regime matrimoniale, comproprietà (quesito b) pag. 6
- Provenienza e trascrizioni nel ventennio (quesito c) pag. 7
  - Regolarità dell'accatastamento (quesito e) pag. 7
  - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (quesito f) pag. 7
  - Conformità urbanistico – edilizia (quesito h) pag. 8
  - Stato di occupazione degli immobili (quesito i) pag. 9
  - Descrizione dei beni pignorati (quesito j) pag. 9
  - Valutazione degli immobili (quesito k) pag. 10
  - Divisibilità del bene (quesito n) pag. 12

#### Immobili siti in Aci Sant'Antonio – fraz. Santa Maria la Stella

- Identificazione dei beni pignorati: *dati catastali, confini* (quesito a) pag. 13
- Verifica proprietà, regime matrimoniale, comproprietà (quesito b) pag. 13
- Provenienza e trascrizioni nel ventennio (quesito c) pag. 14
- Regolarità dell'accatastamento (quesito e) pag. 14
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (quesito f) pag. 14
- Conformità urbanistico – edilizia (quesito h) pag. 15
- Stato di occupazione degli immobili (quesito i) pag. 15
- Descrizione dei beni pignorati (quesito j) pag. 16
- Valutazione degli immobili (quesito k) pag. 18
- Divisibilità del bene (quesito n) pag. 20

- ✓ Accertamento completezza documentazione (quesito d) pag. 21
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica (quesito g) pag. 21
- ✓ Piano di vendita (quesito l) pag. 21
- ✓ IVA – L. 408/49 art.13 (quesito o) pag. 22
- ✓ Correttezza e corrispondenza dati dell'atto di pignoramento e

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- ✓ relativa nota di trascrizione (quesito p)
- ✓ Conclusioni

ASTE GIUDIZIARIE.it pag. 22  
ASTE GIUDIZIARIE.it pag. 22

### Allegati

- ✓ Allegato 1: verbale di sopralluogo
- ✓ Allegato 2: elaborati cartografici e grafici (quesito m)
- ✓ Allegato 3: visura Conservatoria RR.II.

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



### PREMESSA

Con incarico di stima conferito l'08/10/2008, la scrivente, arch. Annabella Crasci (n° 1295 Albo Professionale e n°313 Albo C.T.U. - Catania), veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Lentano (in sost. Dr. Montineri) nel procedimento n° 369/07 RGEI per rispondere ai 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;*
- 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 del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a 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, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 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 previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i 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 esistano procedure amministrative e 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;*

*[Handwritten signature]*

- j) *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto;*
- 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 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;*
- m) *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;*
- 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 in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 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.*

Dallo studio dei documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio si è appreso:

- ✓ che i soggetti esecutati sono due: un debitore ed una debitrice i quali nella presente verranno nominati congiuntamente debitori;
- ✓ che gli immobili oggetto del procedimento in corso, come indicati nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania in data **20/09/2007 RG 63991 RP 37361** e per i quali in data 04/10/2007 è stata depositata istanza di vendita immobiliare, risultano essere:

*"- Beni dei debitori: Casa per civile abitazione sita in Acireale Via Penelope n. 29, posta ai piani terra e primo, composta da cinque vani oltre accessori e cortile, con altro piccolo vano con accesso dal civico 27, e con soprastante terrazza di copertura, costituente un'unica unità abitativa, pur se catastalmente distinta in più subalterni, confinante con via Penelope, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con aventi*

causa di [REDACTED] salvi migliori confini. In catasto al foglio 61, particelle 2491, 2492 sub 1, 2492 sub 2;

- Beni di proprietà della debitrice: 1/4 della piena proprietà dell'appartamento sito in Aci Sant'Antonio fraz. S. Maria la Stella Via S. Giovanni censito al foglio 9 particella 986 sub 3, e 1/4 della piena proprietà del garage sito in Aci Sant'Antonio fraz. S. Maria la Stella Via S. Giovanni censito al foglio 9 particella 986 sub 7 di mq 17";

- ✓ che il pignoramento, trascritto il 20/09/2007, deriva da atto di precetto notificato ai debitori in data 19/05/2007 rimasto infruttuoso per il pagamento della somma di € 81.293,59 oltre interessi maturati e maturandi;
- ✓ che nella presente procedura in data 10/11/2008 è intervenuta la Serit Sicilia Spa nei confronti solamente della debitrice esecutata.

Accertato, attraverso i documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio e le ricerche effettuate dalla sottoscritta in data 20/11/2008 presso la Conservatoria dei RR. Il di Catania, che i compendi pignorati sono effettivamente di proprietà dei debitori esecutati, la sottoscritta per procedere al sopralluogo:

- in data 11/12/2008 inviava alle parti la convocazione a mezzo di Raccomandata A/R per il sopralluogo da effettuarsi il 20/12/2008;
- in data 20/12/2008 nessuno si presentava per permettermi l'accesso ai locali oggetto di pignoramento;
- in data 30/12/2008 inviava alle parti Raccomandate A/R per la convocazione ad un nuovo sopralluogo da effettuarsi il 07/01/2008;
- il 07/01/2008 giunta sul luogo destinato all'inizio delle operazioni peritali non si procedeva al sopralluogo per un'improvvisa indisponibilità del debitore; verbalmente veniva concordata una nuova data per il sopralluogo.

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento è stato effettuato il 15 gennaio 2009 alle ore 9.30 (allegato 1).

Dal sopralluogo, è rilevante sottolineare che:

- ✓ relativamente all'immobile sito in Acireale, questo si presenta in ristrutturazione. Il cantiere edile appare fermo e lo stato di fatto risulta difforme dalla planimetria catastale.

## Immobile sito in Acireale



### IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito a)

#### Identificazione

Casa indipendente su due piani e terrazza praticabile sita in Acireale, Via Penelope n. 29.

#### Dati catastali

Dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo d'ufficio e dalle indagini eseguite dalla sottoscritta in data 20/11/2008 presso gli uffici del N.C.E.U. di Catania, l'immobile risulta regolarmente accatastato nel seguente modo:

- Comune di Acireale, Foglio 61, particella 2491, categoria A/5, classe 2, consistenza vani 1, rendita pari ad euro 32,02; indirizzo: Via Penelope n. 31, piano T, intestato ai debitori;
- Comune di Acireale, Foglio 61, particella 2492, subalterno 1, categoria A/5, classe 2, consistenza vani 3, rendita pari ad euro 96,06; indirizzo: Via Penelope n. 29, intestato ai debitori;
- Comune di Acireale, Foglio 61, particella 2492, subalterno 2, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 5,5, rendita pari ad euro 204,52; indirizzo: Via Penelope n. 29, piano 1-2, intestato ai debitori.

#### Confini

L'immobile confina ad est con la Via Penelope. Durante il sopralluogo il debitore non è stato in grado di precisarmi i confini e quelli dichiarati nelle planimetrie catastali si giudicano poco attendibili essendo troppo datate.

### VERIFICA PROPRIETÀ, REGIME MATRIMONIALE, COMPROPRIETÀ (quesito b)

#### Proprietà

L'immobile, come da visure della Conservatoria dei RR. II. e da atto di compravendita trascritto in data 14/01/2002 RG 1303 RP 1054, risulta di proprietà dei debitori.

#### Regime matrimoniale

I debitori sono coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

#### Comproprietà





L'immobile non risulta in comproprietà con terzi.

#### PROVENIENZA E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (quesito c)

##### Provenienza

L'immobile è pervenuto ai debitori con atto notarile di compravendita, rogato in data 07/01/2002 dal Notaio Saporita Paolo di Randazzo con n. 9820 di repertorio, contro [redacted] nata ad [redacted] Indelicato [redacted] nata ad [redacted] e [redacted] nato ad [redacted] il [redacted], trascritto presso la Conservatoria di RR.II di Catania in data 14/01/2002 RG 1303 RP 1054.

##### Trascrizioni al ventennio

Al ventennio anteriore alla data del pignoramento (trascrizione 20/09/2007) i proprietari del bene pignorato risultano essere:

- dall'11/11/1985 i sig.ri [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] ed [redacted]
- dal 26/09/1990 i sig.ri [redacted] [redacted] [redacted] ed [redacted]
- dal 28/02/1993 i sig.ri [redacted] [redacted] ed [redacted]
- dal 07/01/2002 i debitori (atto di compravendita trascritto il 14/01/2002 RG 1303 RP 1054).

#### REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO (quesito e)

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato. Tuttavia in sede di sopralluogo è stata accertata difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. L'immobile è oggetto di ristrutturazione attualmente sospesa. Ultimati i lavori sarà necessaria la regolarizzazione catastale.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (quesito f)

Dalla certificazione ipocatastale inserita nel fascicolo d'ufficio e dalle visure fatte presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania dalla sottoscritta in data 20/11/2008, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (trascrizione

20/09/2007) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto d'esecuzione:

- ✓ ipoteca volontaria del 12/02/2002 RG 5069 RP 597 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa;
- ✓ ipoteca legale del 09/07/2004 RG 36240 RP 9053 a favore del MontePaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi Spa;
- ✓ ipoteca legale del 13/09/2005 RG 59704 RP 20761 a favore del MontePaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi Spa;
- ✓ ipoteca giudiziale del 21/02/2006 RG 11726 RP 3872 a favore della MPS Gestione Crediti Banca Spa;
- ✓ pignoramento 20/09/2007 RG 63991 RP 37361 a favore della MPS Gestione Crediti Banca Spa.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento e fino al 20/11/2008 sul bene oggetto di esecuzione non risultano iscritte e trascritte altre formalità pregiudizievoli.

In riepilogo, le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento risultano essere:

- ✓ iscrizione contro del del 12/02/2002 RG 5069 RP 597;
- ✓ iscrizione contro del 09/07/2004 RG 36240 RP 9053;
- ✓ iscrizione contro del 13/09/2005 RG 59704 RP 20761;
- ✓ iscrizione contro del 21/02/2006 RG 11726 RP 3872;
- ✓ trascrizione contro 20/09/2007 RG 63991 RP 37361.

Inoltre, secondo la relazione ipocatastale notarile (ex art. 567 c.p.c.) sull'immobile risulta iscritta l'ipoteca del 28/06/1997 RG 19947 RP 2368 ed in ripetizione il 20/09/1997 RG 29604 RP 3476 che non hanno riscontro nelle visure della Conservatoria dei RR.II. di Catania (allegato 2).

**CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA (quesito h)**

Nell'atto di compravendita con cui i debitori hanno acquistato l'immobile si legge "che le opere di costruzione dell'edificio in oggetto hanno avuto inizio in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente a detta data non sono intervenute modifiche richiedenti licenza, concessione o autorizzazione".

Dalle tipologie costruttive dei due livelli si evince che l'edificio è stato realizzato in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2

due epoche differenti. Dalle date riportate negli accatastamenti si può dichiarare che il piano terra è stato costruito in data antecedente al 1942, il primo piano in data antecedente al 1988.

In epoca recente, dopo il 07/01/2002, quando i debitori hanno acquistato l'immobile, sono stati avviati dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato modifiche di distribuzione interna ed interventi strutturali (costruzione della scala interna). Il cantiere edile oggi appare fermo da tempo.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Urbanistica di Acireale in data 15/01/2009 non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia di Autorizzazione per lavori di ristrutturazione, DIA o Comunicazione per opere interne. Comunque, i lavori eseguiti rientrano tra quelli sanabili con la presentazione di una DIA in sanatoria. In base all'art. 37 del Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamenti in Materia di Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), la mancata Dichiarazione non comporta sanzioni penali ma solo pecunari e tale irregolarità può essere sanata, in qualsiasi momento, appunto con una DIA in sanatoria, per la quale è stimabile una spesa pari a circa € 600,00 (oblazione DIA, diritti di segreteria, marca da bollo), più una spesa pari a circa € 2000,00 (escluso IVA e Cassa) per l'onorario del tecnico.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI (quesito i)

L'immobile non è abitabile perché i lavori di ristrutturazione (al momento fermi) non sono stati ultimati.

#### DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito j)

##### Descrizione della zona e del fabbricato

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel centro storico di Acireale, a poca distanza dal Duomo e dal corso principale, lungo la Via Penelope. Si tratta di una zona caratterizzata da edilizia storica costituita da piccoli edifici singoli, strette strade carrabili e difficoltà di parcheggio. In particolare, il tratto di Via Penelope su cui si affaccia l'immobile non è carrabile. Tutti i servizi necessari: commerciali, finanziari, sanitari sono localizzati nell'arco di qualche centinaio di metri.

Il fabbricato è stato costruito in due epoche diverse. Il piano terra è stato realizzato in muratura ordinaria ed il primo piano in muratura ordinaria con cordoli in cemento armato. L'edificio è dotato di una corte e si presenta in uno stato rustico.

#### **Descrizione dell'edificio**

Si accede all'edificio dal n. 29 di Via Penelope. Attraversando una piccola corte, dal portico si accede ad un ampio vano con la scala interna a giorno in cemento armato; un disimpegno, un piccolo servizio igienico e un altro vano ubicato alla destra dell'ingresso alla corte (catastalmente una diversa particella) completano il piano terra.

Al primo piano ci sono tre vani e due piccoli servizi igienici. Un terrazzo di circa mq 8,00 è a servizio del vano che si affaccia sulla corte. La copertura dell'edificio è realizzata a terrazza praticabile di cui una parte è coperta.

L'edificio ha una superficie lorda totale di circa mq 110,00 e circa mq 125,00 di superficie commerciale, computata tenendo conto della superficie lorda più la superficie del terrazzo calcolata per 1/3, più le superfici della corte e del portico computate al 25%, più la superficie della terrazza computata al 15% fino a 25 mq ed al 5% per la quota eccedente 25 mq.

Come meglio si evince dalla planimetria allegata (allegato 3), la distribuzione degli ambienti avviene in modo razionale, con l'esposizione discretamente assoluta, rivolta ad ovest e ad est. L'immobile si presenta in uno stato rustico mancante di tutte le rifiniture: manca di tutti gli infissi interni ed esterni, della pavimentazione, dell'intonaco in alcune parti e della tinteggiatura di tutte le superfici interne ed esterne. Solo i locali igienici e la scala sono piastrellati. Dell'impianto elettrico sono state disposte solo le canalizzazioni. Nei servizi accessori è stato predisposto l'impianto idrico.

#### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI (quesito K)**

##### **Fonti d'informazioni**

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è svolta un'indagine sulla situazione attuale del mercato immobiliare nella zona della città di Acireale in cui l'edificio è ubicato; trattasi di un mercato scarsamente attivo, principalmente interessato da compravendite di case indipendenti che necessitano di ristrutturazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dalle indagini svolte direttamente presso le Agenzie Immobiliari (Fiducia Scandurra) è stato possibile acquisire alcune informazioni sui prezzi al mq di superficie commerciale, applicati nelle compravendite degli ultimi anni.

In particolare:

- i prezzi attualmente praticati nelle compravendite di case singole in centro storico da ristrutturare oscillano dai 1.000 ai 1.200 euro a mq di sup. commerciale in funzione della localizzazione, della distribuzione interna, dell'esposizione;
- i prezzi attualmente praticati nelle compravendite di case singole in centro storico già ristrutturate oscillano dai 1.800 ai 2.200 euro a mq di sup. commerciale.

#### **Criterio di stima e valutazione**

La conoscenza dei dati consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile adottando il procedimento estimativo sintetico, fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello d'altri immobili ubicati in zona e sostanzialmente analoghi, di cui si conoscono i prezzi delle compravendite avvenute.

Considerando l'immobile da ristrutturare, come nella maggior parte delle compravendite avvenute, in base alle informazioni possedute ed a specifici calcoli, per la determinazione del più probabile valore di mercato si è calcolato di applicare il prezzo pari a 1.000 €/mq. Quindi, il più probabile valore di mercato della casa di mq 125 di superficie commerciale è pari a 125.000,00 euro (125 mq x 1.000 €/mq).

Valutando, invece, l'immobile già ristrutturato con buone finiture, per la determinazione del più probabile valore di mercato si è calcolato di applicare il prezzo pari a 2.200 €/mq. Quindi, il più probabile valore di mercato della casa di mq 125 di superficie commerciale è pari a 275.000,00 euro (125 mq x 2.200 €/mq). Considerato, però, che la ristrutturazione è già avviata e lo stato di avanzamento dei lavori è stimabile al 40% il valore effettivo dello stato di fatto dell'immobile è pari a 110.000,00 euro (275.000,00 € x 0,40).

Calcolando la media tra i due valori ottenuti è possibile affermare che, il più probabile valore di mercato della casa singola sita ad Acireale in Via Penelope n°29 di mq 125 di superficie commerciale è pari a 117.500,00 euro (diconsi centodiciasettemilacinquecento).

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura non è stato possibile adottare il procedimento estimativo analitico per mancanza d'informazioni, in quanto è quasi inesistente un mercato d'affitto di case indipendenti nel centro storico.

Considerati la modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) ed il costo della sanatoria, ai fini della vendita si ritiene opportuno abbattere il più probabile valore di mercato ottenuto del 15% (10% per modalità di vendita e 5% per il costo della sanatoria).

Pertanto, il prezzo di base d'asta è stimato pari a 99.875,00 euro (diconsi novantanovemilaottocentottantacinque).

**DIVISIBILITÀ DEL BENE (quesito n)**

L'immobile non è in comproprietà con terzi, dunque non si rende necessario ipotizzare una sua divisibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Immobili siti in Aci Sant'Antonio – fraz. Santa Maria la Stella**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito a)**

**Identificazione**

Appartamento sito in località Santa Maria la Stella, frazione di Aci Sant'Antonio, Via San Giovanni n. 85, e locale garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento sito allo stesso indirizzo e posto al piano seminterrato.

**Dati catastali**

Dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo d'ufficio e dalle indagini eseguite dalla sottoscritta in data 20/11/2008 presso gli uffici del N.C.E.U. di Catania, gli immobili risultano regolarmente accatastrati nel seguente modo:

- ✓ per l'appartamento: *Comune di Aci Sant'Antonio, Foglio 9, particella 986, subalterno 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita pari ad euro 204,78; indirizzo: Via Santa Maria la Stella n. 85, piano 1, interno A,; intestato alla debitrice per diritti e oneri reali 1/4, ed altri diversi dal debitore;*
- ✓ per il locale garage: *Comune di Aci Sant'Antonio, Foglio 9, particella 986, subalterno 7, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita pari ad euro 15,80; indirizzo: Via Santa Maria la Stella n. 85, scala A, interno 1, piano 1-SS; intestato alla debitrice per diritti e oneri reali 1/4, ed altri diversi dal debitore.*

**Confini**

Dalla planimetria catastale e da quanto acquisito in sede di sopralluogo:

- ✓ l'appartamento risulta confinare a nord con un'area libera fuori il condominio, ad est e a sud con la stradella condominiale, ed a ovest con il corpo scala e l'appartamento di proprietà [REDACTED]
- ✓ il locale garage risulta confinare a nord con la corsia di manovra dei garage, ad est con la stradella condominiale, a sud con la stradella condominiale e il terrapieno, e ad ovest con il garage di proprietà [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VERIFICA PROPRIETÀ, REGIME MATRIMONIALE, COMPROPRIETÀ (quesito b)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Proprietà

L'appartamento ed il locale garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento, come dalle visure della Conservatoria dei RR. II. e dall'atto di compravendita trascritto in data 16/01/1992 RG 3506 RP 2934, risultano di proprietà della debitrice eseguita per i diritti di 1/4.

### Regime matrimoniale

Gli immobili pignorati in oggetto risultano, come da atto di compravendita su citato, "bene personale con assentimento di detti diritti" della debitrice (per i diritti di 1/4).

### Comproprietà

L'appartamento ed il locale garage risultano essere di proprietà della debitrice ed altri tre soggetti diversi dal debitore, tutti per i diritti di 1/4 ciascuno.

### PROVENIENZA E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (quesito c)

#### Provenienza

L'appartamento ed il locale garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono pervenuti alla debitrice ed altri con atto notarile di compravendita rogato in data 28/12/1991 dal Notaio Tropea Francesco di Acireale con n. 159846 di repertorio, contro [redacted] e [redacted] trascritto presso la Conservatoria di RR.II di Catania in data 16/01/1992 RG 3506 RP 2934.

#### Trascrizioni al ventennio

Al ventennio anteriore alla data del pignoramento (trascrizione 20/09/2007) i proprietari dei beni pignorati risultano essere:

- dal 07/04/1982 i sig.ri [redacted] (atto di compravendita trascritto il 23/04/1982 RG 16551 RP 13397);
- dal 28/12/1991 la debitrice ed altri tre soggetti (atto di compravendita trascritto il 16/01/1992 RG 3506 RP 2934).

### REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO (quesito e)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (quesito f)



Dalla certificazione ipocatastale inserita nel fascicolo d'ufficio e dalle visure fatte presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania dalla sottoscritta in data 20/11/2008, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto d'esecuzione:

- ✓ ipoteca legale del 09/07/2004 RG 36240 RP 9053 a favore del MontePaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi Spa;
- ✓ ipoteca legale del 13/09/2005 RG 59704 RP 20761 a favore del MontePaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi Spa;
- ✓ ipoteca giudiziale del 21/02/2006 RG 11726 RP 3872 a favore della MPS Gestione Crediti Banca Spa;
- ✓ pignoramento 20/09/2007 RG 63991 RP 37361 a favore della MPS Gestione Crediti Banca Spa.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento e fino al 20/11/2008 sui beni oggetto di esecuzione non risultano iscritte e trascritte altre formalità pregiudizievoli (allegato 2).

In riepilogo, le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento risultano essere:

- ✓ iscrizione contro del 09/07/2004 RG 36240 RP 9053;
- ✓ iscrizione contro del 13/09/2005 RG 59704 RP 20761;
- ✓ iscrizione contro del 21/02/2006 RG 11726 RP 3872;
- ✓ trascrizione contro 20/09/2007 RG 63991 RP 37361.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (quesito n)**

Il fabbricato, in cui sono ubicati l'appartamento ed il garage oggetto di valutazione, come riportato nell'atto di compravendita, è stato edificato con regolare Concessione Edilizia n° 56 del 05/06/1980.

Dal sopralluogo non risultano difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI (quesito 1)**

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato dai debitori come propria abitazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il locale garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento risulta usufruito dai debitori.



**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito 1)**

**Descrizione della zona e del fabbricato**

Il fabbricato, di cui fanno parte l'appartamento ed il garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di valutazione, sono ubicati nella frazione di Aci Sant'Antonio denominata Santa Maria la Stella. Il piccolo centro urbano sorge a pochi chilometri dalla cittadina di Acireale, dall'autostrada Messina-Catania e dalle principali arterie di collegamento con l'*hinterland* etneo. Si tratta di una zona la cui vita orbita su Acireale ma tutti i servizi necessari: commerciali, scolastici dell'obbligo, finanziari e sanitari vi sono presenti. È caratterizzata da edilizia civile con palazzine di due o tre piani e villette singole o in residence.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato all'inizio degli anni 80 (ipotesi basata sulla data della C.E.); esso si sviluppa su quattro livelli fuori terra con copertura a falde e fa parte di un piccolo residence con un'altra palazzina. L'edificio ha una planimetria rettangolare; i prospetti della palazzina si presentano in uno scarso stato di conservazione con distacchi d'intonaco nella parte bassa dell'edificio e nella parte sottostante i ballatoi. Il primo livello fuori terra, seminterrato su tre lati e aperto sul lato est della palazzina, è destinato a garage. Il sistema oscurante degli infissi esterni è ottenuto mediante avvolgibili in legno; tutti i parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiera in ferro verniciato.

Attraverso un cancello carrabile elettrocomandato o quello pedonale, entrambi in ferro verniciato, si accede al cortile condominiale; nella palazzina in fondo a destra sono ubicati l'appartamento ed il garage. Si entra nel fabbricato attraverso un portone d'ingresso realizzato in ferro verniciato di colore marrone e vetro. Le finiture interne del palazzo sono di tipo medio. La pavimentazione dell'androne e dei pianerottoli è realizzata con piastrelle di ceramica, quella delle scale è in marmo bianco, il battiscopa di tutto il corpo scala è realizzato in marmo bianco; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro; la ringhiera della scala è realizzata in ferro. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

**Descrizione dell'appartamento**

L'appartamento è posto al primo piano (secondo livello fuori terra) con la porta d'ingresso alla destra dello sbarco delle scale. È composto da salone, tre camere



da letto, cucina, bagno, lavanderia, ripostiglio e un corridoio di distribuzione agli ambienti. Come meglio si evince dalla planimetria allegata (allegato 3), la distribuzione degli ambienti avviene in modo razionale; l'esposizione è scarsamente assoluta sebbene rivolta principalmente a sud e ad est perché l'appartamento si trova al primo piano dell'edificio; la vista risulta prevalentemente ostacolata.

L'appartamento è dotato di due balconi, uno perimetrale all'appartamento di circa mq 36,00 a servizio del salone e delle tre camere, l'altro di circa mq 9,00 a servizio della cucina e della lavanderia. L'appartamento misura circa mq 128,00 di superficie lorda e circa mq 143,00 di superficie commerciale, computata tenendo conto della superficie lorda più la superficie dei balconi calcolati per 1/3.

La superficie utile misura circa mq 111,00 distribuita nel modo seguente:

- salone mq 17
- camera mq 19
- camera mq 18
- camera mq 17
- cucina mq 13
- bagno mq 6
- lavanderia mq 3,50
- ripostiglio mq 5
- corridoio mq 12,50

L'appartamento visionato ha finiture di tipo medio ed è dotato di una buona controventilazione essendo dotato di tre affacci. In particolare: la pavimentazione è realizzata a tappeto in tutti gli ambienti (esclusi cucina, bagno e lavanderia) con piastrelle in monocottura decorata; le pareti della cucina sono rivestite con mattonelle in ceramica dal colore chiaro fino all'altezza di mt. 1,75; nel bagno e nella lavanderia il rivestimento di pavimento e pareti, fino all'altezza di mt. 1,60, è realizzato con piastrelle di ceramica. Il bagno è completo di tutti gli apparecchi igienico-sanitari (vasca, lavabo, bidet e vaso) in porcellana avana; nella lavanderia sono posti una vasca da bucato, una doccia ed un vaso. Le pareti delle camere e del corridoio e tutti i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera. Il battiscopa di tutti i vani esclusi i vani servizi sono realizzati in legno. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato; gli infissi esterni sono realizzati in ferro verniciato. L'appartamento si presenta in un discreto stato di conservazione; non

è dotato di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico non è realizzato a norma, ai sensi della legge 46/90

#### Descrizione del locale garage

Nello stesso fabbricato è posto al piano seminterrato il garage oggetto di pignoramento. È possibile accedere ai locali garage dalla scala condominiale. Il garage oggetto di valutazione ha l'accesso direttamente dall'area condominiale sul lato est della palazzina e la sua superficie commerciale è di circa 17 mq.

La porta del garage è una serranda ad avvolgibile in lamiera; all'interno le pareti sono intonacate.

Ritenuto opportuno che il garage debba essere venduto congiuntamente all'appartamento perché rappresenta la quota standard che per legge ogni unità immobiliare deve avere, la superficie commerciale messa in vendita è la somma della superficie commerciale dell'appartamento più la superficie commerciale del garage computata all'80 % (essendo il garage un box singolo posto in una zona con facilità di parcheggio).

$$\text{Sup. app.} + (\text{sup. gar.} \times 0,8) = 143,00 + (17 \times 0,8) = 156,60$$

Ottenendo una superficie commerciale superiore a 150 mq questa sarà decrementata del 10%. Dunque, la superficie commerciale su cui sarà calcolato il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente valutazione è di circa mq 141,00.

#### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI (QUESITO K)**

##### Fonti d'informazioni

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento con annesso garage si è svolta un'accurata indagine sulla situazione attuale del mercato immobiliare nella frazione Santa Maria la Stella del comune di Aci Sant'Antonio; trattasi di un mercato principalmente interessato da compravendite di ville e di appartamenti ubicati in piccoli condomini.

Dalle indagini svolte direttamente presso le Agenzie Immobiliari (Acimmobiliari, Casa D, Scandurra, Fiducia) e dai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile acquisire alcune informazioni sui



prezzi al mq di superficie commerciale, applicati negli ultimi anni alle compravendite relative ad appartamenti in condominio.

In particolare:

- i prezzi attualmente praticati nelle compravendite di appartamenti in buono stato di conservazione ubicati in condominio, oscillano dai 1.200 ai 1.550 euro a mq di sup. commerciale in funzione della localizzazione, del piano, dell'esposizione, delle finiture e della dotazione d'impianti;

#### **Criterio di stima e valutazione**

La conoscenza dei dati consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile adottando il procedimento estimativo sintetico.

Tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato e dell'appartamento, per determinare il più probabile valore di mercato vengono applicate opportune percentuali per un adeguamento del prezzo medio. In questo caso, tenendo conto:

- che il fabbricato si presenta in uno scarso stato di conservazione necessitando di lavori di manutenzione straordinaria;
- che il fabbricato non è dotato di ascensore;
- che le finiture del fabbricato e dell'appartamento sono di livello medio;
- che l'appartamento ha l'esposizione scarsamente assolata e la vista prevalentemente ostacolata;
- che l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento;
- che l'appartamento non è dotato di impianto elettrico a norma;

si ottiene che il prezzo minimo di mercato è quello che soddisfa la stima, quindi si è calcolato di applicare il prezzo pari a 1.200 €/mq.

Quindi, il più probabile valore di mercato dell'appartamento con annesso garage siti in località Santa Maria la Stella, frazione di Aci Sant'Antonio, Via San Giovanni n. 85 di mq 141,00 di superficie commerciale è pari a 169.200,00 euro (diconsi centosessantanovemiladuecento).

Considerato che il pignoramento grava sulla quota di 1/4 dell'appartamento con annesso garage, e dunque, la non appetibilità di quote parti di un bene indiviso e considerato la modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), si ritiene opportuno abbattere, al fini della vendita, il valore della quota pignorata del 20% (10% per bene indiviso e 10% per modalità di vendita).

OK

Pertanto, il prezzo di base d'asta è stimato pari a 33.840,00 euro (diconsi trentatremilaottocentoquaranta).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**DIVISIBILITÀ DEL BENE (quesito n)**

Gli immobili non risultano divisibili perché non è possibile identificare e separare la quota proprietà di 1/4.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*al*

**AGGIORNAMENTO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (quesito d)**

La certificazione ipocatastale presente nel fascicolo d'ufficio è stata visionata e si ritiene completa.

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (quesito g)**

Non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica perché gli immobili oggetto di stima sono fabbricati.

**PIANO DI VENDITA (quesito I)**

Nel presente procedimento si ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni distinguendoli in due lotti, principalmente perché uno dei beni è scarsamente appetibile essendo in vendita solo per la quota di 1/4 della proprietà. Inoltre, l'appartamento ed il garage devono essere venduti congiuntamente.

**Lotto n. 1**

Casa indipendente su due livelli di 125 mq di sup. commerciale nel centro storico di Acireale in Via Penelope n° 29. L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, al momento fermi e non ultimati. Entrando nella piccola corte attraverso un portico si accede ad un ampio vano con la scala interna a giorno; un disimpegno, un piccolo servizio igienico e un altro vano esterno completano il piano terra. Al primo piano ci sono tre vani e due piccoli servizi igienici. Un balcone di circa mq 8,00 è a servizio del vano che si affaccia sulla corte. La copertura dell'edificio è realizzata a terrazza praticabile di cui una parte è coperta.

Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ € 99.875,00

**Lotto n. 2**

Quota di 1/4 della proprietà di un appartamento di circa 141 mq di sup. commerciale, dotato di garage, sito in località Santa Maria la Stella, frazione di Aci Sant'Antonio, Via San Giovanni n. 85, piano primo. Le finiture interne del fabbricato sono di tipo medio. L'appartamento è composto da salone, tre camere da letto, cucina, bagno, ripostiglio e lavanderia con una sup. lorda di circa 128 mq e di due balconi. Le finiture dell'appartamento sono di tipo medio e l'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione.

Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_

€ 33.840,00

**IVA - L. 408/49 ART. 13 (quesito o)**

Secondo quanto si è potuto accertare la vendita di tutti i beni oggetto del presente procedimento non è soggetta al pagamento dell'IVA in quanto risultano di proprietà di persone fisiche e non di impresa soggetta ad IVA.

Inoltre, per l'appartamento di Santa Maria la Stella e la casa di Acireale, in entrambi i casi non si riscontrano le caratteristiche di cui all'art. 13 della legge 408/49, né le caratteristiche di abitazione di lusso così come previste dalla norma.

**CORRETTIZIA E CORRISPONDENZA (quesito p)**

Visionato l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione della presente procedura, si può affermare che tra i due documenti vi è corrispondenza.

**CONCLUSIONI**

Oggetto di valutazione nel presente procedimento sono:

- ✓ la piena proprietà di una casa indipendente ubicata ad Acireale in Via Penelope n° 29 ed identificata al NCEU di Catania al foglio 61, particella 2491, particella 2492 subalterno 1 e 2.

Il valore di mercato della casa è stato stimato pari a 117.500,00 euro.

Il prezzo base d'asta è di 99.875,00 euro.

- ✓ la quota di 1/4 della proprietà di un appartamento e la quota di 1/4 dell'annesso garage siti in località Santa Maria la Stella, frazione di Acì Sant'Antonio, Via San Giovanni n. 85 ed identificati al NCEU di Catania al foglio 9, particella 986, subalterno 3 e 7.

Il valore di mercato dell'appartamento, dotato di garage, è stato stimato pari a 169.200,00 euro.

Il prezzo base d'asta è di 33.840,00 euro.

Con quanto sopra, si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

La presente relazione, inviata rispettivamente alle parti, viene depositata completa di 3 allegati in originale, in una copia cartacea ed in due copie su supporto informatico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Catania 02/02/2009

Con Osservazioni  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(arch. Annabella Crasci)



*Arch. Annabella Crasci*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it