

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione n° 369/07 RGEI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

CATANIA 01/02/09

ASTE
GIUDIZIARIE® **RELAZIONE PERITALE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Annabella Crasci



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 369/07 RGEI

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



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

pag. 22

pag. 22

Allegati

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



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 esistono 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;*

- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisci 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 [REDACTED]

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 accatastrato 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 [redacted] con n. 9820 di repertorio, contro [redacted]

[redacted]

Trascrizioni al ventennio

[redacted]

REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO (quesito e)

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato. Tuttavia in sede di sopralluogo è stata accertata differenza 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:

✓

✓

✓

✓

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 de

✓ iscrizione contro de

✓ iscrizione contro de

✓ iscrizione contro de

✓ trascrizione contro 2

Inoltre, secondo la relazione ipocatastale notarile (ex art. 567 c.p.c.)

**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

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, ^{compravendita} 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 pecuniari 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.

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 novantanovemilaottocentosettantacinque).

DIVISIBILITÀ DEL BENE (quesito n)

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

ACCERTAMENTO 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 commerciale, dotato di garage, s

mq e di due balconi. Le finiture dell'appartamento sono di tipo medio e l'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione.

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 [redacted] 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.

CORRETTEZZA 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 [redacted]

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.

Catania 02/02/2009

Con Osservanza

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



Arch. Annabella Crasci