

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

TRIBUNALE DI CATANIA
PROC. ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 563/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catania, *mercoledì 8 ottobre 2014*

Timbro e firma
dott. Ing. Andrea Alessi
PROF. ING. ALESSI
A.E. 469

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via della Regione n° 409 – San G. La Punta (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232

PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla
procedura esecutiva immobiliare N. 563/2012**

1. PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. *Ing. Andrea Alessi* iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n ° A5469, in data 17.06.2014 a mezzo PEC veniva incaricato dall'Ill.mo *Giudice Dott.ssa Floriana Galluci*, come Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. immobiliare 563/2012. In data 24.06.2014 il sottoscritto C.T.U., dopo aver prestato il giuramento di rito, accettava l'incarico conferito di cui sopra. In quella sede il G.E. fissava il termine di giorni 120 per il deposito della relazione. L'udienza per la determinazione delle modalità della vendita era fissata per giorno 20.01.2015.

L'incarico conferito è il seguente:

- 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi

Via della Regione n° 409 – San G. La Punta (CT)

Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232

PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- b. 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 relative note), 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;
- c. 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; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i 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

Ing. Andrea Alessi

Via della Regione n° 409 – San G. La Punta (CT)

Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232

PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota

- k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, 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 trovino, 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 (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli

impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- n. 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;
- o. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 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, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

- 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.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. comunicava al debitore esecutato con raccomandata A/R n ° 14520736304-9 in data 27.06.2014, notificata in data 03.07.2014 in mano alla moglie convivente. In tale raccomandata si fissavano l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di causa per giorno 16.07.2014 alle ore 10:00. Nella stessa raccomandata, al fine di evitare la vendita ed ulteriori spese si sollecitava il debitore esecutato, di attivarsi per raggiungere un accordo e così sospendere la procedura esecutiva. Preliminarmente si verificava presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania che il debitore esecutato e la coniuge sono effettivamente residenti presso l'immobile in oggetto. Tramite PEC la stessa comunicazione era stata inviata all'Avv. di parte esecutrice, per presenziare alle attività e corrispondere l'acconto a carico della parte procedente.

Nonostante le due comunicazioni né la parte esecutata né la parte esecutrice erano presenti nei luoghi per la data e orario fissati. Di tale esito della convocazione si dà contezza nel verbale n ° 1 del 16.07.2014, sottoscritto anche dal collaboratore *Ing. Francesco Nicolosi*, che si allega alla seguente relazione.

Contattato telefonicamente l'Avv. di parte esecutrice, questi comunicava la Sua consuetudine a non presenziare alle operazioni peritali in sede di esecuzione, chiedendo fattura per l'acconto che sarebbe stata pagata in tempi brevi.

Con successiva raccomandata A/R n ° 14525570143-6 del 23.07.2014 si fissava un nuovo sopralluogo per la data del 04.08.2014 alle ore 16:00 avvisando che in mancanza di accesso si sarebbe provveduto con la Forza Pubblica.

Nella suddetta data si è effettivamente proceduto all'accesso ai luoghi, nelle more di percepire l'acconto da parte esecutrice. In quella sede la coniuge e residente comunicava che l'immobile è gravato di mutuo con Banca Carige, meglio descritto successivamente. La stessa si rifiutava, in assenza del marito, di sottoscrivere il verbale n ° 2 del 04.08.2014 allegato n.1, nel medesimo foglio del precedente verbale, che stante l'assenza anche di parte esecutrice veniva sottoscritto dal collaboratore sopra menzionato.

3. RISPOSTA AI QUESITI

- a) – b) **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;**

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

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 relative note), 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.

Il bene pignorato è effettivamente corrispondente all'Atto di Pignoramento notificato il 21.04.2012 al debitore esecutato i diritti spettanti sull'abitazione economica sita in Catania, Viale Grimaldi n ° 16, foglio n ° 100, particella 374, sub. 187, Cat. A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 371,85, piano 8, interno b, composta da 4 vani ed in ditta esatta al catasto fabbricati del debitore esecutato C.F.: [REDACTED] proprietario della totalità dell'immobile in regime di comunione di beni.

- c) 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; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Andrea Alessi
Via della Regione n° 409 – San G. La Punta (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

(accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

A seguito di verifiche ed indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania e con riscontro rilevato nell'Atto di Acquisto del 16.07.2007, già all'epoca i coniugi proprietari esecutati risultavano residenti presso l'immobile in regime di comunione di beni, pertanto, il bene da sottoporre a vendita risulta essere la metà indivisa dell'immobile in questione.

- d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.**

Come risultante della copia dell'Atto di Acquisto in data 16.07.2007 n ° 258172 del repertorio e n ° 20298 della raccolta, per come rogito dal

Notaio Giuseppe Boscarino con studio in Catania Corso Italia, 104 il

 acquistava l'immobile oggetto della esecuzione. Dell'Atto di

Acquisto si allega copia con il numero d'ordine 2. Con l'allegato n ° 3 si

12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via della Regione n° 409 – San G. La Punta (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

riporta copia della Fattura emessa dal Notaio al sottoscritto per l'emissione del documento.

- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.**

Si segnala che la documentazione prodotta si è completata mediante acquisizione dati catastali presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Catania. Tale documentazione è allegata in copia con il n° 4 di elenco.

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

Sul bene pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione n° 59679/16375 del 14.08.2007 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. nascente dall'Atto di Mutuo *Notaio Giuseppe Boscarino* del 16.07.2007. Tale iscrizione è stata surrogata con Atto in data 28.12.2010 dalla Banca Carige a seguito di un mutuo rimodulato per originari € 37.552,49, come indicato in allegato n° 5.

Tale iscrizione è sull'intera abitazione oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n ° 27432/22490 del 30.05.2012 nascente da pignoramento n ° 2499 del 21.04.2012 del Tribunale di Catania a favore di Findomestic Banca S.p.A., domiciliata c/o l'Avv. di parte esecutrice Viale XX Settembre, 45 G – Catania.

La trascrizione scaturente da debito del debitore esecutato è posta su un mezzo ½ dell'abitazione

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

L'immobile risulta esattamente individuato foglio n ° 100, particella 374, sub. 187, Cat. A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 371,85, piano 8, interno b, composta da 4 vani. Tali dati catastali risultano dalla Visura eseguita in data 04.07.2014 di cui copia riportata nell'allegato 4. A conforto di questa esatta individuazione vengono i dati prodotti in sede di atto pubblico di cui in allegato 3.

- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.**

Per quanto concerne la previsione urbanistica ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Catania l'immobile incide su un'area all'interno del Piano di Zona di Librino. In particolare l'edificio, dove incide l'immobile in questione è stato esattamente realizzato all'interno del lotto edificabile individuato con il numero 16 all'interno del macrolotto denominato nucleo F.

- 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, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.**

Con riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica si è riscontrato che la costruzione dell'edificio dove ha sede l'immobile oggetto dell'esecuzione è stato eseguito previa concessione edilizia n ° 389 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania il 03.09.1981.

Successivamente con variante del 12.12.1981 protocollo n ° 503442 si è definitivamente realizzata la costruzione per come relativamente all'appartamento oggetto della esecuzione, non ha subito modifiche. A fronte di tale concessione e successiva variante sono stati rilasciati il certificato di conformità edilizia in data 14.09.1984 e di abitabilità il 06.05.1985.

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono

procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Ai sensi della Legge 47/1985 e del D.P.R. 380/01 e del D.Lgs. 269/2003 non è necessario presentare alcuna istanza in sanatoria in quanto l'immobile è immodificato rispetto a quanto approvato in concessione edilizia e successiva variante, suffragate da conformità ed abitabilità di cui sopra.

- k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

Per come accertato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania e per come riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile è regolarmente

occupato dal nucleo familiare del proprietario. Pertanto, nessun terzo ha alcun attinenza con l'immobile oggetto di esecuzione.

- l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, 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 trovino, 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 (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

L'immobile è un appartamento di edilizia economica e popolare sito in Viale Grimaldi, 16 (in Visura indicata come Via Grimaldi).

Si accede a tale immobile dal vano scala servito da ascensore in funzione. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno (superficie 20.16 m^2), corridoio (superficie 5.20 m^2), camera da letto (superficie 15.99 m^2), cucina (superficie 11.04 m^2), w.c. (superficie 5.74 m^2), lavanderia (superficie 1.40 m^2). Tutti gli ambienti sono prospicienti il balcone (21.56 m^2) che si affaccia sul cortile sud. Per tutti i vani dell'immobile l'altezza utile è pari a 2.70 m .

I confini dell'immobile sono i seguenti: sud con area sul cortile sud, est con vano scala, nord ed ovest con l'appartamento individuato con il sub 186 di proprietà del Comune di Catania.

Dal punto di vista catastale l'immobile è individuato come abitazione economica sita in Catania, Viale Grimaldi n° 16, foglio n° 100, particella 374, sub. 187, Cat. A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 371,85, piano 8, interno b, composta da 4 vani ed in ditta esatta al catasto fabbricati del debitore esecutato C.F.: [REDACTED] proprietario della totalità dell'immobile in regime di comunione di beni. La struttura portante dell'edificio è costituita in telaio in cemento armato e solai in latero-cemento, realizzata con caratteristiche antisismiche. Tale

19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via della Regione n° 409 – San G. La Punta (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

cemento armato allo stato del sopralluogo si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno pareti rivestite con intonaco di tipo per civile abitazione tinteggiato con idropittura. La cucina il bagno e la lavanderia hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di 1.80 mt circa.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni in legno tamburato; l'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia. Per come confermato dal Certificato di Abitabilità emesso il 06.05.1985, gli scarichi risultano conformi alle normative di approvazione del progetto. Dal punto di vista della esposizione si fa rilevare che guardando tutti gli ambienti sul prospetto sud ed essendo l'appartamento posto all'ottavo piano questo gode di una grande visuale libera sul panorama della piana di Catania e del mare Ionio. Tra le dotazioni condominiali oltre all'ascensore funzionante già indicato, si segnala l'efficienza dell'impianto citofonico e della illuminazione condominiale. All'interno del cortile sud è presente un ampio spazio destinato al parcheggio degli autoveicoli. Inoltre, sono a disposizione dei condomini ampi cortili comuni e zone a verde. Per quanto concerne le caratteristiche e la previsione urbanistica della zona si rappresenta che, ai sensi del Piano

Regolatore Generale del Comune di Catania, l'immobile incide su un'

20

Ing. Andrea Alessi

Via della Regione n° 409 – San G. La Punta (CT)

Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232

PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

area all'interno del Piano di Zona di Librino. In particolare l'edificio, dove incide l'immobile in questione è stato esattamente realizzato all'interno del lotto edificabile individuato con il numero 16 all'interno del macrolotto denominato nucleo F. Anche per questo motivo l'immobile è inserito in un contesto di servizi ed urbanizzazione quali scuole, commissariato Pubblica Sicurezza, chiesa, negozi, viabilità di alto livello e conseguenti servizi di mezzi pubblici.

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Al fine di valutare il valore dell'immobile in esecuzione si utilizzeranno tre diversi criteri di valutazione, per poi mediare i valori stessi ottenuti. I criteri di stima sono i seguenti:

- 1. Valutazione sulla base dei dati rilevabili dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.*
- 2. Stima sintetico-comparativa ottenuta mediante indagini di mercato.*
- 3. Stima mediante capitalizzazione del reddito, ottenendo il valore dell'immobile in funzione del reddito in percentuale imposta.*

Per tutti e tre le valutazioni si partirà dal dato delle misure delle superfici nette dell'appartamento, intese al 100% per le superfici coperte ed al 50% per balconi, cantine e similari. Pertanto si ha:

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Ingresso-soggiorno	20.16 m ²
Corridoio	5.20 m ²
Camera da letto	15.99 m ²
Cucina	11.04 m ²
w.c.	5.74 m ²
Lavanderia	1.40 m ²
Balcone (21.56 m ² *50%)	10.78 m ²
TOTALE SUP. COMMERCIALI	70.31 m ²

1. *Valutazione sulla base dei dati rilevabili dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.*

Come si può evincere dalla scheda tratta dalla Banca Dati per appartamenti collocati nella zona sud di Catania, particolarmente nel quartiere di Librino, individuato con il Codice E3, Microzona 26, destinazione residenziale stante il tipo economico della abitazione e il suo stato conservativo normale si ottiene un valore medio di mercato pari a €/m² 900,00.

Pertanto, considerata la superficie commerciabile complessiva pari a 70.31 m² ed il precedente valore stabilito in €/m² 900,00 si avrà:

22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi

Via della Regione n° 409 – San G. La Punta (CT)

Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232

PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$70.31 \text{ m}^2 * \text{€} / \text{m}^2 900,00 = \text{€} 63.279,00$ valore ottenuto seguendo i dati dell'Agenzia delle Entrate.

2. *Stima sintetico-comparativa ottenuta mediante indagini di mercato.*

Mediante rilevazioni presso professionisti, agenti immobiliari, notai e rilevando le offerte sulla stampa specializzata si ottiene un dato più adeguato al mercato corrente.

In particolar modo si può prendere in considerazione il crollo delle quotazioni immobiliari che nell'ultimo anno ha ulteriormente abbassato il valore degli immobili, specialmente nelle zone periferiche come l'appartamento in questione.

Dalle indagini svolte si è riscontrato che il dato di mercato relativo ad appartamenti simili raggiunge al massimo il valore di $\text{€} / \text{m}^2 750,00$.

Pertanto, considerata la superficie commerciabile complessiva pari a 70.31 m^2 ed il precedente valore stabilito in $\text{€} / \text{m}^2 750,00$ si avrà:

$70.31 \text{ m}^2 * \text{€} / \text{m}^2 750,00 = \text{€} 52.732,50$ valore ottenuto seguendo i dati rilevabili dal mercato.

3. *Stima mediante capitalizzazione del reddito, ottenendo il valore dell'immobile in funzione del reddito in percentuale imposta.*

Questo criterio si fonda sulla capacità reddituale del bene da cui si ritiene possa stabilirsi una congrua percentuale. Per cui imponendo una

percentuale di reddito, essendo noto l'importo reddituale si può risalire al valore del bene.

Considerando che il reddito dei capitali oggi è a livello inferiore degli ultimi decenni si può stabilire una percentuale di reddito per un immobile simile pari al 3% lordo. Questo in considerazione del fatto che analogo reddito percentuale lordo, sia per depositi bancari che per titoli di stato, oggi è quasi sempre inferiore al 2%.

Il reddito che può offrire un immobile è quello di una possibile locazione. Pertanto, stabilendo il gettito annuale della locazione di un immobile da valutare si può risalire al valore del bene.

Per stabilire il valore locativo dell'immobile si può tener conto "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*" dell'Agenzia delle Entrate, nella zona e tipologie già indicate. Per tale tipologia il dato di canone mensile è pari a $2,8 \text{ €/m}^2$.

Pertanto, considerata la superficie commerciabile complessiva pari a 70.31 m^2 ed il precedente valore locativo mensile stabilito in $2,8 \text{ €/m}^2$ si avrà, considerando l'annualità:

$$70.31 \text{ m}^2 * 2,8 \text{ €/m}^2 * 12 = \text{€ } 2362,40 \text{ annui.}$$

Imponendo una redditività pari al 3% si ottiene il valore dell'immobile, per cui si ha:

$$€ 2362,40 / 3\% = € 78.746,66.$$

Tale dato risulta superiore ai precedenti in quanto la crisi economica vigente ha determinato un notevolissimo abbassamento del valore di vendita degli immobili, mentre ha influito lievemente sui costi delle locazione. Inoltre, per gli stessi motivi di crisi economica la redditività degli investimenti è scesa a livelli molto bassi non raggiungendo mai il dato considerato del 3%.

Mediando tra i tre valori nei tre punti precedentemente calcolati si otterrà il dato di mercato. Pertanto, si ha:

1. € 63.279,00	2. € 52.732,50	3. € 78.746,66
----------------	----------------	----------------

da cui sommando e mediando tra questi tre dati si ha il seguente dato relativo all'intero immobile:

$$(1.+2.+3.)/3 = € 64.919,38$$

Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Stante che l'immobile in proprietà del debitore esecutato è pervenuto in seguito ad atto di acquisto in regime di comunione di beni con la moglie convivente, in sostanza il bene ascrivibile al debitore esecutato è pari al 50% dell'immobile. Per cui stante la indivisibilità dello stesso, come detto alla lettera p), bisogna dividere e calcolare il valore della

metà indivisa.

In particolare bisogna considerare che risulta poco appetibile una tale comproprietà. Si ritiene che possa considerarsi un deprezzamento pari al 30% del valore ottenuto sulla metà del dato sopra ottenuto pari ad

€ 64.919,38. Pertanto, alla luce dei dati sopra esposti il valore a base d'asta del bene in capo al debitore esecutato è da ridursi del 30% circa, pertanto pari al 70% della metà indivisa ovvero:

$$\text{€ } 64.919,38 / 2 * 70\% = \text{€ } 22.721,78$$

n) 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.

Si rappresenta l'opportunità di procedere alla vendita di unico lotto e soltanto della proprietà indivisa pari a ½ stante che il debitore-proprietario risulta ancora coniugato in comunione di beni, come già dichiarato in sede di Atto Pubblico.

Sante le dimensioni e la conformazione dell'appartamento si ritiene non possibile un suo frazionamento. In particolare si segnala che

l'appartamento ha un unico ingresso, tramite accesso condominiale dal vano scala, modeste dimensioni e i servizi e relativi scarichi concentrati sul lato ovest dell'appartamento. Pertanto, si ribadisce che risulta assolutamente impossibile pensare ad un eventuale frazionamento.

o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Si allega la documentazione fotografica, planimetria e visura catastale
Alla fine della relazione.

p) 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Trattandosi di bene indiviso la quota di pertinenza del debitore esecutato stante il regime di comunione di beni è pari a $\frac{1}{2}$ dell'immobile, per come già pignorato da parte esecutrice.

Stante le dimensioni e la conformazione dell'appartamento si ritiene non possibile un suo frazionamento. In particolare si segnala che

l'appartamento ha un unico ingresso, tramite accesso condominiale dal vano scala, modeste dimensioni e i servizi e relativi scarichi concentrati sul lato ovest dell'appartamento. Pertanto, si ribadisce che risulta assolutamente impossibile pensare ad un eventuale frazionamento.

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.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti

risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Nel caso in esame non sono presenti più beni pignorati ma solo l'immobile oggetto della perizia.

4. CONCLUSIONI

La valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato pari alla metà indivisa di appartamento sito in Catania, Viale Grimaldi 16 nel quartiere denominato Librino è pari a **€ 22.721,78**.

I beni pignorati appartengono a privato non soggetto a regime IVA, pertanto il loro trasferimento non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

ALLEGATI

1. Comunicazioni sopralluogo a mezzo A/R (n. 14520736304-9 del 7.06.2014, n. 1452570143-6 del 23.07.2014).
2. Originali verbali operazioni peritali
3. Atto di provenienza 16.07.2007 (Fattura n.773 del 18.09.2014).
4. Documentazione fotografica
5. Documentazione catastale
6. Ordinanza di incarico
7. Nota spese del C.T.U.

Catania, mercoledì 8 ottobre 2014

Timbro e firma
dott. ing. Andrea Alessi



Ing. Andrea Alessi

Via della Regione n° 409 – San G. La Punta (CT)

Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232

PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009