

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 601/2010 promosso da

Credito Emiliano S.p.A.

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo



INDICE

Relazione tecnica:

1. Premessa	pag. 2
2. Risposte ai quesiti cui all'incarico del 09/02/2011	
Punto a) - Identificazione beni pignorati	pag. 5
Punti b) c) - Titolarità dei beni e provenienza	pag. 7
Punto f) - Formalità da cancellare alla vendita	pag. 7
Punto h) - Regolarità edilizia degli immobili	pag. 8
Punto i) - Detenzione immobili	pag. 9
Punto k) - Valutazione degli immobili	pag. 9
Punti j) l) - Elementi utili per le operazioni di vendita	pag. 11
Punto o) - Tassazione	pag. 11
Punto p) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento	pag. 11
3. Conclusioni	pag. 12
4. Parcella Onorario e Spese	

Allegati:

Documentazione fotografica:

Foto n°1 - 11 : Appartamento per civile abitazione sito in Catania

Verbale di sopralluogo

Documentazione catastale :

Planimetria Catastale dell'appartamento

Rilievo Planimetrico dell'appartamento

Visura Catastale dell'Immobile

Elenco delle formalità.



Copia Atto Notaio A.L. del 06/07/2007: repertorio N°3268, raccolta N°1977.



1. PREMESSA

Con provvedimento adottato in udienza in data 09 Febbraio 2011, il Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava il Sottoscritto, Dott. Arch. Sebastiano Caggegi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n.1198 C.T.U. nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n.601/2010, promosso dal Credito Emiliano S.p.A. contro il "debitore esecutato", per espletare il seguente mandato:

- a) *identificare 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) *verificare la proprietà in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accertare l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisando, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accertare se il bene immobile risulti o meno accatastato, 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) *accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,*

indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accertare, per i fabbricati, la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia; in caso di irregolarità accertare 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 determinazione precisa, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;

i) accertare 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) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare, indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ecc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici ecc.);

k) determinare 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)** indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m)** allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)** accertare, 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; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o)** accertare se il trasferimento dei beni sia soggetto al pagamento dell'I.V.A. fornendo, in caso positivo, i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano la caratteristiche di cui all'art. 13 legge 408/1949 e successive modifiche, o se abbiano la caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p)** verificare 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.

Per adempiere al mandato conferitogli, il Sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, ritirava il fascicolo della parte esecutante con la documentazione ivi contenuta.

In data 17 Marzo 2011, dopo aver avvisato le parti con raccomandata A/R alle ore 15.00 il sottoscritto accedeva sui luoghi oggetto della presente esecuzione; in detta occasione, non è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali per l'assenza del "debitore esecutato". Successivamente veniva fissato un nuovo accesso per il giorno 24 Marzo 2011 alle ore 15.00. Giunto sul posto, in presenza del debitore esecutato [REDACTED] il sottoscritto provvedeva ad effettuare il rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento sito in Catania, via Fratelli Giuffrida Lo Jacono n°20, piano secondo. (fr. verbale di sopralluogo). Venivano inoltre esperite indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'immobile in oggetto.

Esperate le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze, corredate della necessaria documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO DEL 09/02/2011 E CHE RIPORTANO LE LETTERE CORRISPONDENTI AI VARI PUNTI DEL MANDATO :

Punto a)

- Identificazione beni pignorati :

- L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione è costituito dall'appartamento sito in Catania, avente accesso da via Fratelli Giuffrida Lo

Jacono n°20, ubicato al Piano Secondo, facente parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra (cfr. foto 1-2).

- **Dati catastali:**

- **L'Appartamento** è censito, nel N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 69, particella 3042, sub. 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 309,87. **In ditta** ai "debitori esecutati" "██████" e "██████" proprietari in ragione di ½ ciascuno.

L'appartamento confina : A Nord con altra proprietà, ad Est in parte con altra proprietà e in parte con vano scala, a Sud con area su Via Fratelli Giuffrida Lo Jacono e ad Ovest con altra proprietà.

- **Descrizione e consistenza dell'appartamento di Catania, via Fratelli Giuffrida**

Lo Jacono n°20, Piano Secondo.

- Detta unità immobiliare è costituita da due vani, cucina, wc e un balcone; si estende su una superficie lorda complessiva interna di mq 47,00.

- **Rifiniture e Stato dell'immobile** (cfr. planimetria allegata) . Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture :

Superficie Utile coperta al Piano Secondo mq 41,94 ripartita come di seguito riportato :

- Vano 1: mq 14,63 (cfr. foto n.3-4)
- Vano 2 : mq 15,08 (cfr. foto n.5-6)
- Cucina : mq 6,13 (cfr. foto n.7)
- Wc : mq 6,10 (cfr. foto n.8-9-10)
- Balcone: mq 6,04 (cfr. foto n.11)

Per un totale di Superficie Lorda coperta al Piano Secondo di mq 47,00 oltre il

25% del balcone (mq 6,04 x 25%= mq 1,51). Pertanto la Superficie Lorda Complessiva è di Mq 48,51.

Pavimentazione : segato di marmo.

Pareti : tinteggiate e rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno e in cucina.

Soffitti : tinteggiati con idropittura

Infissi Esterni : in alluminio.

Infissi Interni : in legno e vetro.

Punti b) e c)

- Titolarità dei beni e provenienza :

L'immobile sopra descritto è pervenuto ai debitori esecutati "R.G." e "S.L." per atto di acquisto rogato dal Notaio "A.L." di Bronte il 06/07/2007, registrato al n. 14487 trascritto il 10/07/2007 ai numeri 49948/28741 da potere di [REDACTED] cui detto immobile pervenne in virtù della Successione a [REDACTED], successione apertasi in Catania il 19 Dicembre 2004 (Denuncia n°42 – Volume n°241, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 17 Settembre 2007 ai nn.ri 63079/36876. Detta unità immobiliare pervenne a [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Catania del 09 Marzo 1987 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 06 Aprile 1987 ai nn.ri 13274/10301. **Detti "debitori esecutati" [REDACTED] sono pertanto proprietari dell'immobile in ragione di ½ ciascuno.**

Punto f)

- Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) esistenti presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Catania sull'immobile:

- Iscrizione di ipoteca a favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia, contro i debitori esecutati [REDACTED] iscritta il 10/07/2007 ai numeri 49949/13902 per € 170.000,00 (centosetantamila/00) di cui € 85.0000,00 (ottantacinqueamila/00) per sorte capitale, nascente da contratto di mutuo rogato dal Notaio [REDACTED] di Bronte il 06/07/2007, Rep. 3268/1977.
- Trascrizione di pignoramento del 29 Aprile 2010 trascritto il 08/07/2010 ai numeri 40015/24079, Tribunale di Catania, a favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio Emilia e contro i debitori esecutati [REDACTED] gravante sull'immobile sopra descritto, censito per come sopra indicato in Catania, Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 3042, sub. 5.

Punto h)

- Regolarità Edilizia dell'immobile:

- L'immobile è costituito da un appartamento sito al Piano Secondo, facente parte di un fabbricato avente quattro piani fuori terra, ricadente nel Comune di Catania in via Fratelli Giuffrida Lo Jacono n°20. Non è stato possibile rinvenire presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania alcuna documentazione attestante il rilascio di Licenza Edilizia relativa all'unità immobiliare in questione poiché non è stato possibile risalire alle generalità dell'originario costruttore. L'immobile, comunque, in relazione alle caratteristiche strutturali, risulta realizzato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967 infatti la data di accatastamento indicata nella planimetria catastale risale al 20/12/1956. Peraltro nell'atto di compravendita rogato in

data 06/07/2007 in Notaio "A.L.", parte venditrice, ammonita ai sensi di Legge, ha dichiarato che la costruzione è antecedente alla data sopra indicata. (cfr. Copia Atto allegato)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto i)

- Detenzione Immobili :

• Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che l'appartamento sito in Catania via Fratelli Giuffrida Lo Jacono n°20, ubicato al Piano Secondo, risulta al momento, essere occupato da [REDACTED] soggetto estraneo al procedimento esecutivo. Nessun contratto di locazione relativo a detta occupazione è stato peraltro prodotto in occasione dell'accesso sui luoghi.

Punto k)

- Valutazione degli immobili :

Appartamento sito in Catania Fratelli Giuffrida Lo Jacono n°20 - Piano Secondo. La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi e mediando i valori così ottenuti :

• Procedimento per valori tipici corretti con coefficiente di merito dell'immobile posto al Piano Secondo. Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale. Si è riscontrato che le quotazioni medie riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI), riferiti al metro

quadrato lordo per la vendita, corrispondono ai prezzi unitari desunti da indagini dirette. Tenendo conto che l'immobile si estende su una superficie lorda complessiva al piano secondo di mq 48,51 considerando un costo al mq di € 1.150,00 si ottiene:

$$\text{mq } 48,51 \times \text{€}/\text{mq } 1.150,00 = \text{€ } 55.786,50$$

Tale valore viene corretto tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio, moltiplicandolo per i seguenti coeff. di merito :

(1) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,98

(2) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,98

(3) stato di conservazione e manutenzione = 0,98

(4) vetustà fisica = 0,98

(5) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,98

coeff. di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5) = 0,9039

Quindi si ha: valore finale di stima = € 55.786,50 x 0,9039 = € 50.425,41

• Stima a reddito per l'immobile posto al piano terra. Dalle indagini economiche effettuate sui canoni d'affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 200,00 ; si ha in definitiva :

- reddito annuo lordo € 2.400,00

- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25%) € 600,00

- reddito annuo netto presunto € 1.800,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 3,5%, si ottiene il valore

di : € 1.800,00 / 0,035 = € 51.428,57

I due metodi applicati hanno portato ad un'evidente concordanza dei valori di stima e si ritiene opportuno stimare il valore dell'immobile nella sua interezza in **€ 51.000,00**.



Punti j) l)

- Elementi utili per le operazioni di vendita :

- **Unità Immobiliare** con destinazione d'uso **civile abitazione** sita in **Catania**, con accesso da **via Fratelli Lo Jacono n° 20**, ubicata al **Piano Secondo** e facente parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra. Superficie lorda complessiva Piano Secondo mq 48,51. Per i confini si richiama la descrizione indicata al superiore punto a). Censita in Catasto fabbricati al foglio 69, particella 3042, sub. 5 **Valore complessivo € 51.000,00.**

Punto o)

- Tassazione :

- Ai sensi della vigente normativa, l'immobile in questione è soggetto in caso di trasferimento ad imposta di registro.

Punto p)

- Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare eseguito in data 29 Aprile 2010 e trascritto il di 08 luglio 2010 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai nn. 24079 Registro Particolare e 40015 Registro Generale risultano corretti.



3. CONCLUSIONI

- **Oggetto della procedura: Appartamento sito in Catania via Fratelli Giuffrida Lo Jacono n°20, Piano Secondo** ricadente nel Catasto Urbano al foglio 69, particella 3042, sub. 5 categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, rendita € 309,87. **Valore dell'immobile € 51.000,00.**

• Per il resto si richiamano le deduzioni ed i dati sopra specificati. Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E. , oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita dell' immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Acireale, 14 Giugno 2011

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sebastiano Caggegi