

COMUNE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

GIUDICE ESECUTORE: dott.sa F. Gallucci

OGGETTO: Procedimento n°667/2012 r.g.

PARTE ATTRICE: Banca Nuova s.p.a.

PARTE CONVENUTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO :

Salvatore Vittorio

studio di Ingegneria

Tremestieri Etneo - CT
piazza tivoli, 18 - 95030
tel./ fax : +39 095 7123981
e-mail : ing.svittorio@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: dott.ssa E. Gallucci

OGGETTO: Procedimento n°667/2012 reg. es. imm.

PARTE ATTRICE: Banca Nuova s.p.a.

PARTE CONVENUTA [REDACTED]

1) PREMESSA

L'anno 2011, il giorno 06 del mese di Giugno (notificato il 14/10/2010),

l'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale di Catania dott.ssa E. Gallucci,

nominava il sottoscritto ing. Salvatore Vittorio, con studio in piazza Tivoli

18/b - Tremestieri Etneo (CT). Consulente tecnico di ufficio nel

procedimento tra la Banca Nuova s.p.a. [REDACTED]

affidandogli il seguente mandato (nuovo):

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 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;	
	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 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	

	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;	
	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;	
	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 accessori 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 condominali (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 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	
	4	

	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. alleggi 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;
	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 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.
	2) OGGETTO DEL PROCEDIMENTO
	Oggetto del procedimento [REDACTED]
	[REDACTED] ubicata nel Comune di Ramacca in via Bologna
	n.18 piano 1°, indicata al Catasto di detto Comune come:
	• Unità immobiliare – Foglio 141 – particella 270 sub 3

- Unità Rurale – Foglio 140 particella 1463

3) OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il 02/09/2014 (telegramma del 22/07/2014) veniva fissata visita sopralluogo

presso l'immobile sito ad Ramacca in via Bologna n°18

Suddetto giorno, in presenza

dava inizio alle operazioni peritali (Allegato A)

Ciò premesso il C.T.U. effettuate le necessarie indagini di mercato, presenta la propria:

RELAZIONE

Con l'ausilio della documentazione fotografica si evidenzia quanto segue:

- Unità immobiliare – Foglio 141 – particella 270 sub 3

L'immobile (vedi foto n°1), appartiene alla tipologia classica di "Abitazione di tipo Economico" con un'altezza di 2.92 metri.

E' caratterizzato dalla presenza di tre vani più bagno.

La struttura portante è in blocchi di tufo (vedi prospetto piano terra), con solaio di copertura in latero-cemento.

La pavimentazione della casa è in maiolica.

Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono funzionanti; l'impianto di riscaldamento, avviene tramite condizionatori a pompa di calore.

Il prospetto è in malta cementizia tradizionale e gl'infissi sono in alluminio.

L'immobile presenta uno stato manutentivo buono.

4) RISPOSTA AL MANDATO

a) Identificazione del bene

Abitazione di tipo Economico posto al primo piano, in territorio Ramacca in via Bologna n°18, composto da tre vani più bagno, con un'altezza di 2,92 metri.

Confina a Nord con altre unità immobiliare a Sud con via Cola di Rienzo, ad

Ovest con via Messina ed Est con via Bologna

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Ramacca al Foglio 141

particella 270 sub 3.

Esso risulta intestato per la quota 1/1 di proprietà

b) Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento

Si è potuto accertare dall'atto di pignoramento che i dati sono corretti e hanno colpito quote spettanti al debitore.

c + d) Quadro sinottico della provenienza

L'immobile è pervenuto alla sig.ra per 1/1 di proprietà, in virtù di atto di Compravendita in data 27/10/1998 ai rogiti del Notaio Mazzullo F. di Ramacca, trascritto il 30/10/1998 al n.33075/2557

f) Formalità (trascrizioni e iscrizioni)

Le ricerche svolte presso gli uffici della Conservatoria dei R.R.II. di Catania, effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico che riporta le formalità registrate nell'ultimo ventennio, hanno messo in luce le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli relativamente all'immobile in oggetto: (vedi ispezione ipotecaria ALLEGATO C).

g) Identificazione catastale

Da un riscontro effettuato con gli atti Catastali, l'immobile presenta una diversa distribuzione interna, che non altera comunque il valore dell'immobile (ALLEGATO D).

h) Destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico

Da ricerche effettuate presso il Comune di Ramacca risulta che l'immobile è ubicato in zona "B" Area di completamento del Piano Regolatore Generale.

l + j) Conformità Dell'immobile

Sulla base di indagini fatte all'ufficio Tecnico del Comune di Ramacca risulta che l'immobile ricade in zona "B" del Piano Regolatore ed è stato realizzato in data anteriore al 1967 quindi non necessita di nessuna autorizzazione edilizia.

k) Occupazione Dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere occupato dal Convenuto.

l) Descrizione Del Bene

Abitazione di tipo Economico posto al primo piano dell'edificio la cui costruzione risale al 1959/61 in territorio Ramacca (CT) in via Bologna n°18. All'immobile vi si accede tramite scala condominiale.

Questo è composto da tre stanze da letto rispettivamente di circa mq 22.14 (la matrimoniale - foto n.2), di mq 14.85 e di mq 13.45 (foto n.3 - 4), un bagno di mq 3.00 (foto n.5), uno stanzino adibito a studio di mq 5.06 (foto n.6) ed un corridoio / disimpegno di mq 12.60 (foto n.7).

Gli infissi sono in alluminio.

Nell'appartamento l'impianto di riscaldamento avviene tramite condizionatori a pompa di calore.

L'appartamento presenta comunque una buona luminosità.

m) Valutazione dell'immobile

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale dell'immobile verrà applicato il metodo di stima a comparazione avente a base l'ubicazione urbana, l'orientamento, le finiture ed il grado di manutenzione,

con lo scopo di avere un valore dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti. Tale stima si basa sulla conoscenza del mercato di compravendita in zona, in conformità con i valori riportati dalle riviste specializzate nel settore nonché con le quotazioni medie e da indagini svolte presso le agenzie immobiliari in relazione a compravendite effettivamente realizzate.

Valutazione con stima a comparazione

Attraverso le indagini di mercato effettuate secondo il criterio esposto precedentemente si è pervenuto alla determinazione del valore parametrico di €/mq 600,00 rispettivamente riferito ai mq utile dell'immobile (superficie calpestabile) e di €/mq 150,00 (pari al 25% al valore unitario della superficie coperta) per ogni mq di superficie scoperta (ballatoi/terrazzi); quindi si è pervenuti in tal modo ad una prima valutazione di:

Superficie coperta..... Mq 71,10 x €/mq 600,00 = € 42.660,00

Superficie scoperta Mq 28,00 x €/mq 150,00 = € 4.200,00

Il valore da stima a comparazione (V_c) dell'immobile risulta dalla somma dei valori sopra trovati:

$V_c = € (42.660,00 + 4.200,00) = € 46.860,00$

Quindi il valore stimato dell'immobile sarà in cifra tonda € 47.000,00 (euro quarantasettemila/00).

n) Modalità di vendita

In base alla conformazione del bene ed essendo privo di doppi servizi, per quanto concerne la procedura di vendita, si consiglia la vendita come bene unico. Il prezzo a base d'asta sarà pari a € 43.000,00.

Nella determinazione del valore a base d'asta si è applicata una riduzione di circa il 10%, tenuto conto della modalità di vendita (asta giudiziaria) e del

fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento

• **Unità Rurale – Foglio 140 particella 1463**

L'immobile (vedi foto n°8), appartiene alla tipologia classica di "Edificio Rurale" con un'altezza media di 3,15 metri.

E' caratterizzato dalla presenza di due vani più soppalco.

La struttura portante è in blocchi di tufo (vedi prospetto piano terra), con solaio di copertura in pannelli coibentati.

La pavimentazione è in cemento.

Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario non sono funzionanti.

Il prospetto è in malta cementizia tradizionale (ormai deteriorato) e la porta d'accesso in ferro. L'immobile versa in stato d'abbandono.

c) Identificazione del bene

Immobile di tipo Rurale, in territorio Ramacca in via Giuseppe Garibaldi n°30 (oggi n.157) piano terra, composto da due vani più soppalco, con un'altezza di 3,15 metri.

Confina a Nord con Oliveri Angela a Sud con Gimmello Vito, ad Ovest con via Giuseppe Garibaldi ed Est con altra unità immobiliare.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Ramacca al Foglio 140 particella 1463.

Esso risulta intestato per la quota 1/1 di proprietà a

d) Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento

Si è potuto accertare dall'atto di pignoramento che i dati sono corretti e hanno colpito quote spettanti al debitore

c + d) Quadro sinottico della provenienza

L'immobile [REDACTED] proprietà in comunione dei beni, in virtù di atto di Compravendita in data 28/06/1985 ai rogiti del Notaio Carmelo Ciffo di Ramacca, trascritto il 06/07/1985 ai

i) Formalità (trascrizioni e iscrizioni)

Le ricerche svolte presso gli uffici della Conservatoria dei R.R. II. di Catania, effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico che riporta le formalità registrate nell'ultimo ventennio, hanno messo in luce le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli relativamente all'immobile in oggetto: (vedi ispezione ipotecaria ALLEGATO C).

j) Identificazione catastale

Da un riscontro effettuato con gli atti Catastali, la planimetria dell'immobile risulta mancante pertanto si è provveduto a seguito di autorizzazione del G.E. all'inserimento tramite procedura Docfa (ALLEGATO D).

k) Destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico

Da ricerche effettuate presso il Comune di Ramacca risulta che l'immobile è ubicato in zona "B" Area di completamento del Piano Regolatore Generale.

i + j) Conformità Dell'immobile

Sulla base di indagini fatte all'ufficio Tecnico del Comune di Ramacca risulta che l'immobile ricade in zona "B" del Piano Regolatore ed è stato realizzato in data anteriore al 1967 quindi non necessita di nessuna

autorizzazione edilizia

k) Occupazione Dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere abbandonato.

l) Descrizione Del Bene

Immobile di tipo Rurale posto al piano terra la cui costruzione risale prima degli anni '67 in territorio Ramacca (CT) in via Giuseppe Garibaldi n°157.

Questo è composto da due ambienti di circa mq 22,14 (foto n.9), di mq 14,85 (foto n.10), un soppalco di mq 12,60 (foto n.11).

La porta d'accesso è in ferro. Non vi è la presenza d'impianti.

m) Valutazione dell'immobile

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale dell'immobile verrà applicato il metodo di stima a comparazione avente a base l'ubicazione urbana, l'orientamento, le finiture ed il grado di manutenzione, con lo scopo di avere un valore dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti. Tale stima si basa sulla conoscenza del mercato di compravendita in zona, in conformità con i valori riportati dalle riviste specializzate nel settore nonché con le quotazioni medie e da indagini svolte presso le agenzie immobiliari in relazione a compravendite effettivamente realizzate.

Valutazione con stima a comparazione

Attraverso le indagini di mercato effettuate secondo il criterio esposto precedentemente si è pervenuto alla determinazione del valore parametrico di €/mq 380,00 rispettivamente riferito ai mq utile dell'immobile (superficie calpestabile; quindi si è pervenuti in tal modo ad una prima valutazione di:

Superficie coperta..... Mq 20,85 x €/mq 380,00 = € 7.929,00

Vc = € 7.929,00

Quindi il valore stimato dell'immobile sarà in cifra tonda € 7.900,00

(euro settemilanovecentoventinove/00)

n) Modalità di vendita

In base alla conformazione del bene ed essendo privo di servizi, per quanto concerne la procedura di vendita, si consiglia la vendita come bene unico. Il prezzo a base d'asta sarà pari a € 7.100,00.

Nella determinazione del valore a base d'asta si è applicata una riduzione di circa il 10%, tenuto conto della modalità di vendita (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento.

o) Documentazione Fotografica

In allegato n°11 immagini degli immobili ripresi da differenti angolazioni (ALLEGATO E).

p) Valutazione della quota di pertinenza del Debitore esecutato

Come suddetto (punto "n")

5) CONCLUSIONI

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

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

(dott. ing. Salvatore Vittorio)

