

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 740/2016

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

C.T.U.

Dott. Ing. Pennisi Valeria

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Banca Agricolo Popolare di Ragusa

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare 740/2016 promossa da
Banca Agricola Popolare di Ragusa in danno [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare 740/2016 R.G.Es.

promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa

in danno di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'ufficio:

Dott. Ing. Valeria Pennisi

Via Asilo Sant'Agata 47, Catania, 95129

Tel.: 3292968814

e-mail: pennisivaleria@gmail.com

pec: valeria.pennisi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice



1.	PREMESSA E MANDATO	1
2.	CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI.....	5
3.	RISPOSTE AI QUESITI.....	6
a)	IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	6
b)	VERIFICA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
c)	VERIFICA PROPRIETÀ' IN CAPO AL DEBITORE.....	7
d)	ACCERTAMENTO SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.....	7
e)	INDICAZIONE DOCUMENTAZIONE MANCANTE	8
f)	ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
g)	IDENTIFICAZIONE CATASTALE E AGGIORNAMENTO SE NECESSARIO	9
h)	ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITÀ' URBANISTICA	10
i)	ACCERTAMENTI CONFORMITÀ' ALLE NORME VIGENTI	10
j)	DOMANDA IN SANATORIA	11
k)	ACCERTAMENTO OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI	12
l)	INDIVIDUAZIONE DEL BENE ED ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA.....	13
m)	DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE.....	20
n)	OPPORTUNITÀ DI VENDERE IN UN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI.....	22
o)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	22
p)	BENE INDIVISO.....	22
q)	PROGETTO DI DIVISIONE.....	22
4.	CONCLUSIONE.....	23



1. PREMESSA E MANDATO

Con Decreto di Nomina del 10/04/2017 la sottoscritta, Ing. Pennisi Valeria, professionista abilitata e iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al numero 7003 e all'Albo dei C. T. U. del Tribunale di Catania, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Fascetto Sivillo Maria nella procedura immobiliare n. 740/2016 R.G.Es., promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa contr

In data 23 maggio 2017 il G.E. Dott.ssa Maria Fascetto, in merito al suddetto procedimento esecutivo immobiliare, conferiva l'incarico di stima alla sottoscritta Ing. Pennisi Valeria, la quale, dopo aver prestato il giuramento di rito, è venuta a conoscenza dei seguenti quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico:

- 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 degli 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, nel 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 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 eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione del 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 di 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**, indicandone la documentazione mancante al fine di sollecitare un eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) Accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni e 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, seguendo 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 autorizzativo, 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;
- 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 all'art.46 c5 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 e 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 locali, 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 e 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 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, 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; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;
- n) Indichi 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;
- o) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in forma 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 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 CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero a 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. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI

Il G.E. ha concesso allo scrivente giorni 120 dal giuramento per il completamento e il deposito della relazione scritta.

23 maggio 2017: il sottoscritto CTU ha svolto indagini presso l'Ufficio del Territorio di Catania per verificare i dati catastali ed estrarre le planimetria degli immobili;

25 maggio 2017: il sottoscritto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali, comunicando tramite pec all' [REDACTED] per mezzo di raccomandata A/R alla sig. [REDACTED] [REDACTED] non rappresentati da alcun avvocato, tale data;

14 giugno 2017: lo scrivente si è recato in Catania, viale Moncada n.17, dove hanno avuto inizio le operazioni peritali ed è stato possibile visionare ampiamente l'immobile oggetto della procedura e procedere al rilievo metrico e fotografico;

04 luglio 2017: lo scrivente ha svolto ulteriori indagini presso l'Ufficio del Territorio di Catania, per avere la visura storica delle unità immobiliari oggetto della procedura;

06 luglio 2017: il sottoscritto CTU ha svolto indagini l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare, per fare un ispezione sulle formalità iscritte sugli immobili oggetto di pignoramento;

07 luglio 2017: tramite pec è stata inviata al comune di Catania la richiesta di poter accedere agli atti relativi all'immobile oggetto di pignoramento;

13 luglio 2017: l'ufficio Direzione Ecologia e ambiente ha dato la sua risposta alla richiesta effettuata;

13 luglio 2017: lo scrivente si è recato presso l'ufficio Casa, Direzione Patrimonio, via Domenico Tempio, Catania per svolgere ulteriori indagini sull'immobile oggetto di pignoramento;

22 agosto 2017: lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Catania per prendere visione di ulteriori documenti;

11 settembre 2017: lo scrivente ha ritirato i documenti al Comune di Catania.



3. RISPOSTE AI QUESITI

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Dalle indagini effettuate attraverso l'esame degli atti, delle visure catastali e gli accertamenti fatti, risulta che il bene oggetto dell'esecuzione indicata nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, per il quale è stata richiesta una valutazione allo scrivente, è costituito da un immobile sito in Catania viale Moncada n. 17, scala C interno 3.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del comune di Catania foglio 34 - particella 1023 - sub. 82, è di Categoria A/3 e classe 5, ha consistenza di 6,5 vani, superficie catastale 113 mq (escluse aree scoperte 109 mq) con rendita di € 604,25, indirizzo viale Moncada n.17, piano 1, scala C.

L'immobile risulta intestato [REDACTED] regime di separazione dei beni, [REDACTED]



Figura 1: aereoфото dell'area

In allegato si riportano la visura catastale e la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto. Dalle indagini effettuate è stato possibile verificare che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.



b) VERIFICA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare figura al N.C.E.U. del comune di Catania foglio 34 - particella 1023 - sub. 82, Categoria A/3, classe 5, consistenza di 6,5 vani, superficie catastale 113 mq (escluse aree scoperte 109 mq) con rendita di € 604,25, indirizzo viale Moncada n.17, piano 1, scala C [REDACTED]

I dati catastali corrispondono a quelli delle note di trascrizione e dell'atto di pignoramento.

c) VERIFICA PROPRIETÀ' IN CAPO AL DEBITORE

Dai certificati storici rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Catania in data 06/07/2017 risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è intestato a [REDACTED]

d) ACCERTAMENTO SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Come attestato nei certificati ipotecari delle trascrizioni rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Catania e dagli accertamenti condotti dallo scrivente, risulta che l'unità oggetto di esecuzione, sita in Catania, viale Moncada n. 17 e censita al N.C.E.U. del Comune di Catania (fg 34, part. 1023, sub 82), è pervenuta ai debitori eseguiti, [REDACTED]

[REDACTED] potere del Comune di Catania sede Catania, cf [REDACTED]

Al Comune di Catania il terreno sul quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto era così pervenuto:

- In parte (fg. 34 part. 589-210-114-118-216) giusto atto di vendita del [REDACTED] a rogito Notaio Vincenzo Ciancico, [REDACTED]
- In parte (fg.37 part 426-430-427-428-429), per atto di concessione [REDACTED] a rogito Notaio Vincenzo Ciancico rep. n. [REDACTED]

- In parte (fg.34 part. 222-493-178-177-175) per atto di concessione del [REDACTED]
Notaio Vincenzo Ciancio [REDACTED]
- In parte (fg.37 part. 237-232-94-97-98) per decreto sindacale di espropriazione [REDACTED]
[REDACTED] sso dal Sindaco del Comune di Catania, trascritto [REDACTED]
[REDACTED]

c) INDICAZIONE DOCUMENTAZIONE MANCANTE

La documentazione prodotta, completa e attinente, permette di procedere al completo accertamento richiesto.

f) ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi del certificato ipotecario dell'Agenzia del Territorio di Catania – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06/07/2017 e relativo al periodo dal 01/10/1990 al 05/07/2017, e dalla relazione redatta dal Notaio Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME), con studio in via nazionale n. 158, emerge che sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano iscritte le seguenti formalità:

- Trascr [REDACTED]
[REDACTED] 09,
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
a favore dei Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa, cf 00026870881, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 6. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 11/10/2016. [REDACTED] dei Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa, cf 00026870881, co [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E AGGIORNAMENTO SE NECESSARIO

Dall'analisi della documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati si è accertato che l'unità immobiliare è accatastata al N.C.E.U. del comune di Catania foglio 34 - particella 1023 - sub. 82, è di Categoria A/3 e classe 5, ha consistenza di 6,5 vani, superficie catastale 113 mq (escluse aree scoperte 109 mq) con rendita di € 604,25, indirizzo viale Moncada n.17, piano 1, scala C, ed è in ditta ai debitori eseguiti.

La planimetria catastale del bene non è conforme a quella rilevata durante il sopralluogo e dovrà essere aggiornata quando verrà regolarizzato l'unità immobiliare (vedi paragrafo i).

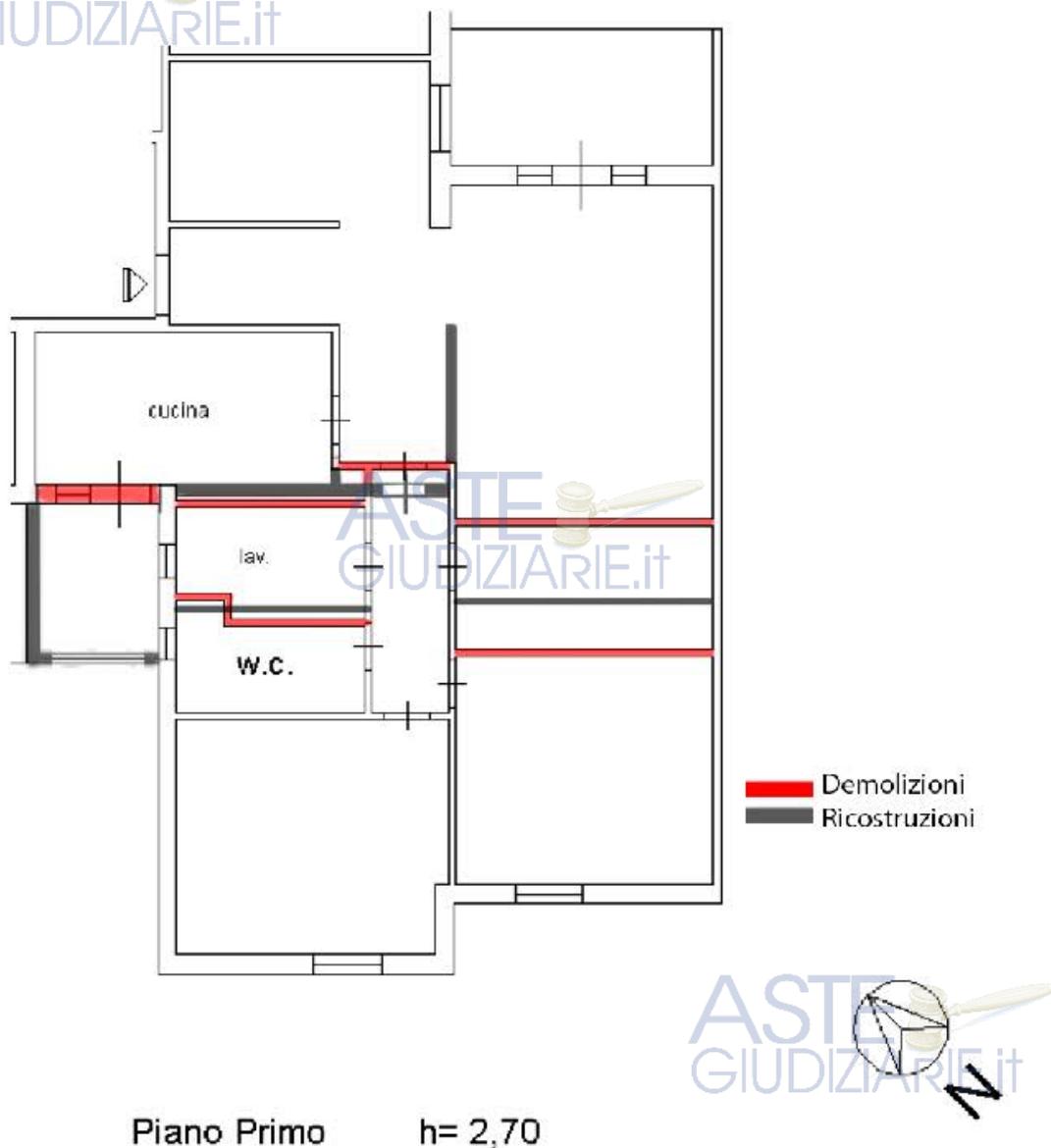


Figura 2: individuazione difformità planimetria catastale - stato di fatto

h) ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Catania e l'Ufficio Casa del Comune di Catania è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento, particella 1023 del foglio 3 4 sub. 82 del Comune di Catania, appartiene a un edificio realizzato in viale Moncada 17 – Piano di Zona Librino – Lotto 14/C, ovvero in uno dei dieci lotti che rientravano nel PROGRAMMA STRAORDINARIO DI COSTRUZIONE ALLOGGI approvato con deliberazione 18/06/1985 n.2508 approvata dalla C.P.C. con il n. 43012 nella seduta del 16/07/1985, sotto l'osservanza delle leggi vigenti e delle disposizioni del Regolamento edilizio e delle norme di attuazione del P.R.G.

Il lotto ricade nella Zona Territoriale Omogenea F, ovvero zona riservata ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno a carattere economico e popolare, ed in particolare nel comprensorio Zona di Librino con 200 abitanti/ettaro.

i) ACCERTAMENTI CONFORMITA' ALLE NORME VIGENTI

Dagli accertamenti condotti sui luoghi e dalla documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Catania e l'Ufficio Casa del Comune di Catania emerge che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fu ultimata nel 1995. Il progetto fu approvato con concessione edilizia del 15/05/1981 n.203 e n.297 del 20/05/1986. Certificato di collaudo delle opere in c.a. n.14787 del 08/01/1985-Ufficio Genio Civile. Accertamento Edilizio 118 del 28/07/1995 (vedi allegati).

Dal sopralluogo condotto dallo scrivente lo stato di fatto non risulta perfettamente conforme ai documenti in suo possesso, in quanto la distribuzione interna dell'immobile oggetto di pignoramento è leggermente cambiata con la chiusura di un balcone a nicchia, che è stato inglobato nella cucina, e lo spostamento/creazione di alcuni tramezzi (vedi Figura 3).

Queste modifiche devono essere regolarizzate; si rimanda al paragrafo j) per le spese da affrontare.



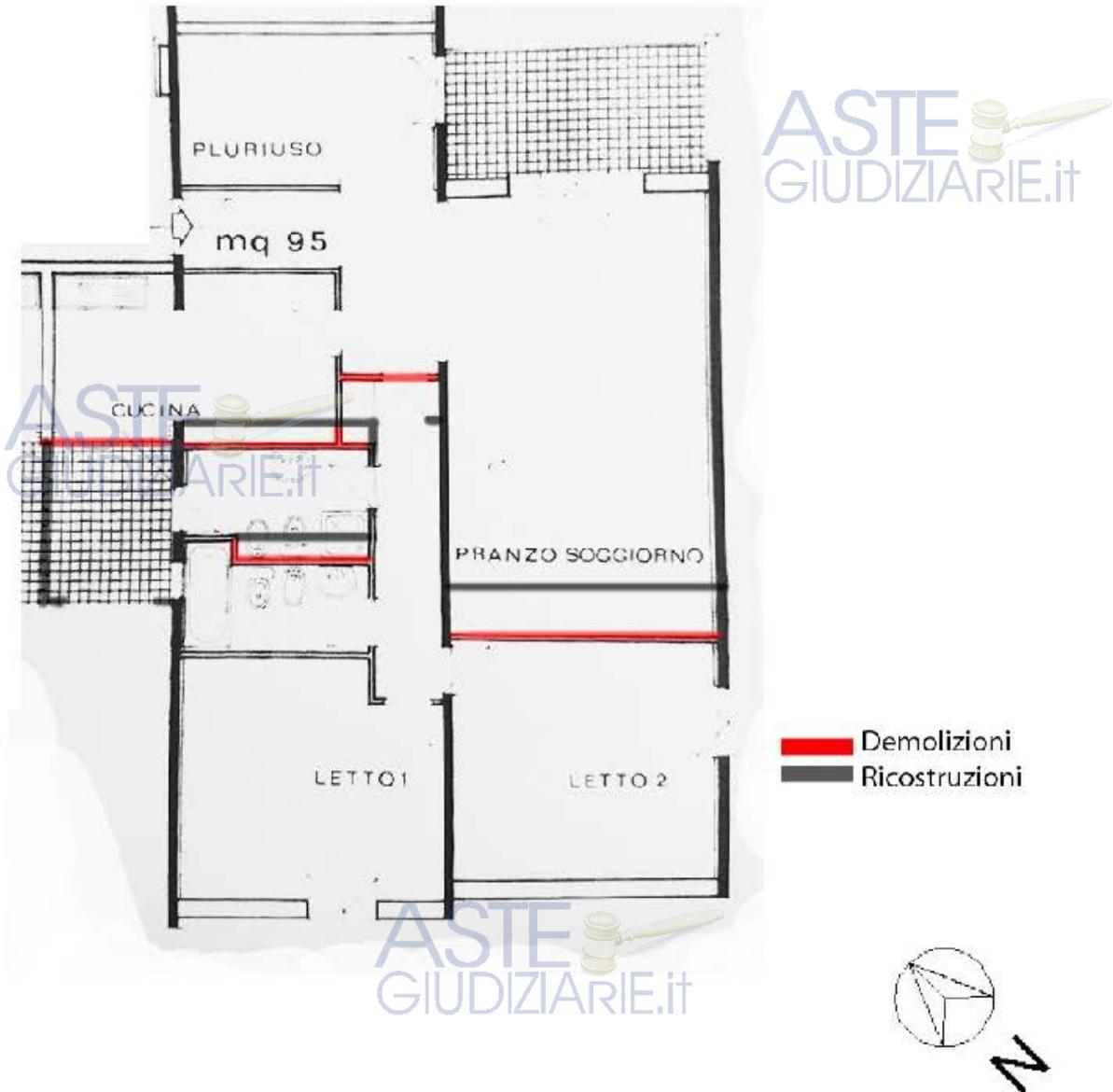


Figura 3: individuazione difformità planimetria comune - stato di fatto

j) DOMANDA IN SANATORIA

La sanabilità delle opere abusive riscontrate dallo scrivente va verificata ai sensi del D.P.R. 380/2001 o dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 oppure secondo il D.L. 269/2003.

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità da essa, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, appartiene a un edificio sito in Catania viale Moncada 17, non risulta del tutto conforme al progetto approvato e alla planimetria catastale. Infatti è leggermente variata la distribuzione interna degli spazi ed è stato chiuso il balcone a nicchia ampliando la superficie della cucina.

Sentito il parere dei Dirigenti degli Uffici tecnici del comune di Catania, lo scrivente ritiene che le modifiche interne relative allo spostamento di alcuni tramezzi possano essere regolarizzate, ma il balcone a nicchia deve essere separato dalla cucina riportando l'appartamento allo stato del progetto approvato.

Per quanto riguarda la riapertura del balcone, la ricostruzione della parete di separazione, lo smontaggio della cucina in muratura, lo smontaggio e il montaggio degli infissi, la risistemazione della pavimentazione ecc.. i costi da sostenere potrebbero ammontare all'incirca a € 5.000,00, a cui bisognerà aggiungere le spese tecniche per il lavoro eseguito da un tecnico abilitato e la variazione della planimetria catastale.

Per quanto riguarda le variazioni interne, la mancata comunicazione al comune comporta una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 € da versare al comune stesso; l'aggiornamento catastale, i costi per la presentazione del CILA redatta da un tecnico abilitato, la cui parcella può variare seguendo le fluttuazioni del mercato. Si ritiene che ad oggi tale somma può essere all'incirca 1.500,00€.

I costi da sostenere sono approssimativamente così stimati:

• Lavori per apertura balcone e modifica della cucina	<u>€ 5.000,00;</u>
• Sanzione Comune per diversa distribuzione interna	<u>€ 1.000,00;</u>
• Aggiornamento Planimetria Catastale	<u>€ 50,00;</u>
• Spese tecniche per il lavoro eseguito da un tecnico abilitato (CILA, relazione asseverata, perizia, ecc..) stimate circa:	<u>€ 1.500,00.</u>

Il totale delle operazioni sarà quindi all'incirca di: € 7.550,00

Questo valore sarà tenuto in considerazione nell'operazione di stima dell'immobile.

k) ACCERTAMENTO OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha potuto verificare che gli immobili (appartamento e garage) sono utilizzati dalla [REDACTED]

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE ED ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento che figura al N.C.E.U. del Comune di Catania, foglio 34 - particella 1023 - sub. 82, Categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 113 mq, superficie escluse aree scoperte 109 mq, rendita di € 604,25, viale Moncada n.17, piano 1, scala C.

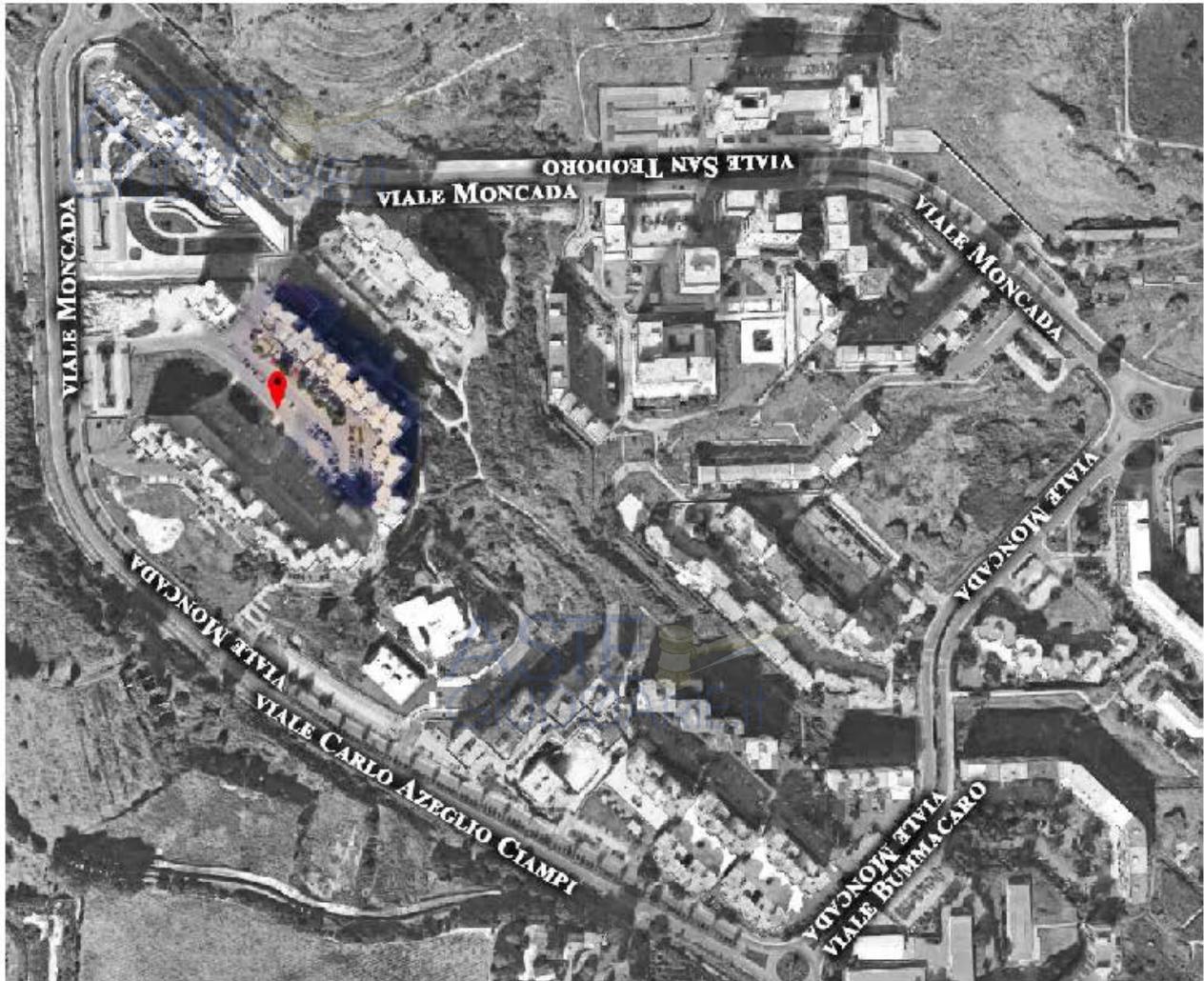


Figura 4: individuazione Lotto

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento sorge a Librino, quartiere periferico a Sud-Ovest della città di Catania, nato negli anni sessanta come città satellite, ovvero come quartiere popolare costruito principalmente come edilizia convenzionata.

Oggi il quartiere, con circa 80.000 abitanti, fa parte della VI municipalità e confina a Nord con il quartiere di San Giorgio, a Nord-Est con il Villaggio Sant'Agata, a Sud-Est con la contrada Gelso Bianco, a Sud con il Pigno e a ovest con il comune di Misterbianco.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il quartiere è organizzato per nuclei ed è collegato al centro cittadino attraverso l'asse dei servizi.

Le linee di autobus urbani, gestite dall'AMT, che permettono di raggiungere il resto di Catania sono diverse, tra cui la Librino Express, e vi è una fermata a pochi metri dall'immobile oggetto della procedura.

Nel progetto del FCE è prevista una stazione ferroviaria all'interno del quartiere da cui passerà la metropolitana che collega la città di Catania con l'aeroporto Fontanarossa.

Inoltre dal quartiere si raggiunge immediatamente l'autostrada A19 Catania-Palermo, la tangenziale Ovest di Catania e l'autostrada Catania-Siracusa.

L'Aeroporto di Catania-Fontanarossa dista dal 2 km, mentre il centro cittadino, il porto e la stazione centrale circa 4 km.

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un complesso di 5 edifici a schiera di n.9 piani fuori terra costruiti dall'impresa Graci quale concessionario del comune di Catania per la realizzazione di parte del Programma Straordinario di Costruzione Alloggi approvato nel 1985.

Gli edifici, simmetrici fra di loro, furono realizzati in cemento armato, all'interno di un lotto delimitato da muretti in c.a. e ringhiera metallica a Nord, cordolo e rete metallica a Nord-Est e linea virtuale a Ovest.

All'interno del lotto vi è un'ampia area destinata a parcheggio.

I 5 edifici hanno una cubatura di 46.886,63 mc, con una superficie coperta di 1.837,55 mq e altezza complessiva di 27.85 m. Sono stati realizzati per tutti gli edifici gli impianti di allacciamento all'acqua, alla luce, al gas e alla TV centralizzata. Essi presentano un piano terra porticato, che si articola lungo la sagoma degli edifici, nel quale vi sono 11 botteghe di altezza 4m e gli androni di accesso agli alloggi, ciascuno con n.2 ascensori, locale ascensore, vano scala e locale autoclave.

Sugli 8 piani degli edifici (dal 1° all'8° piano) sono distribuiti 160 alloggi, suddivisi per ogni edificio in 4 appartamenti per piano.

L'edificio ha tutte le autorizzazioni urbanistiche, il collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato vistato dal Genio Civile (14787 del 08/01/1985).



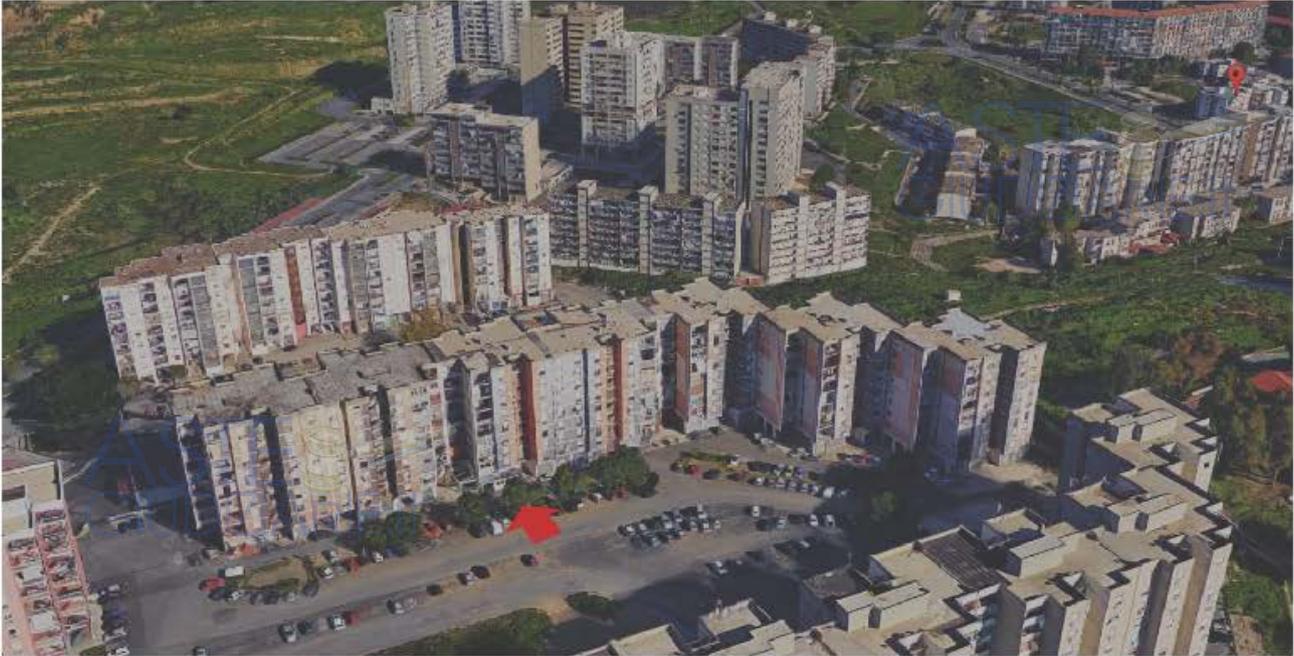


Figura 5: individuazione Edificio

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova al primo piano della palazzina C.

Dal portico, attraverso un portoncino in ferro e vetro, si accede all'androne dove si sono due ascensori e una scala.

L'accesso alla casa avviene tramite una porta blindata dal pianerottolo del primo piano. L'appartamento, con esposizione Sud-Est e Nord-Ovest, è composto da 3 camere, un soggiorno-salotto, un ripostiglio, una cucina, due bagni e un corridoio ed ha un'altezza di 2,70 m.



Figura 6: vista Sud-Est (salone)



Figura 7: vista Nord-Ovest (camera)

Entrando nell'ingresso di circa 9,91 mq si può accedere al soggiorno-salone di circa 23,62 mq, a una camera di 8,95 mq, alla cucina di 16,90 mq e al corridoio (4,08 mq); da quest'ultimo sarà possibile accedere ai due bagni (4,05 mq e 4,12 mq) e alle altre due camere da letto (14,28 mq e 16,10 mq).





Figura 8: ingresso (A-B)



Figura 9: soggiorno-salone (A-B)



Figura 10: corridoio





Figura 11: cucina (A-B)



Figura 12: bagno 1 (A-B)



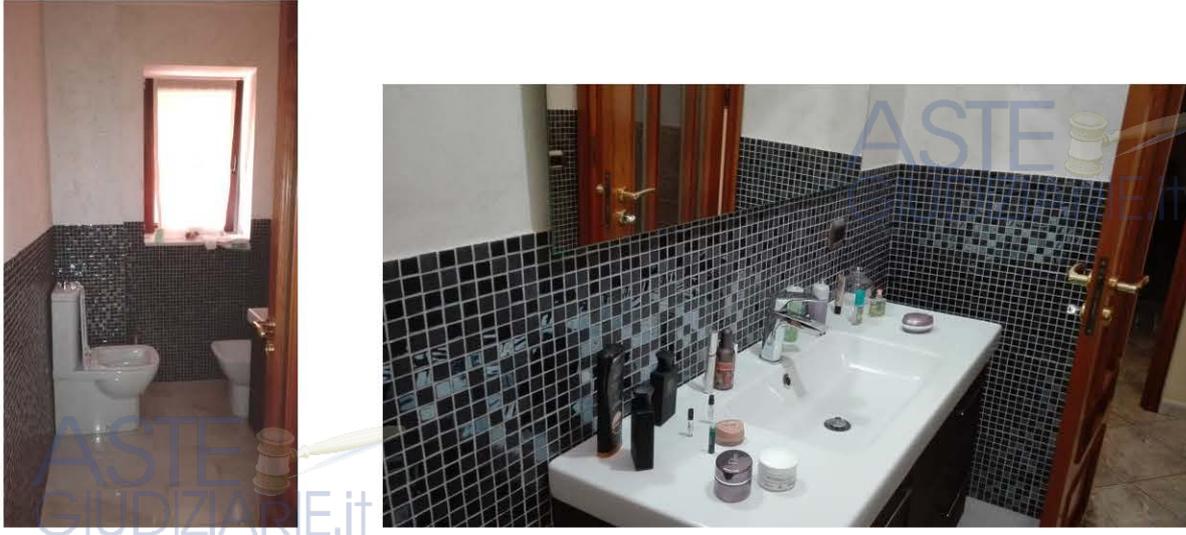


Figura 13: bagno 2 (A-B)



Figura 14: camera da letto



Figura 15: stanza 2



Tutta la pavimentazione dell'immobile è realizzata in gres, le pareti sono pitturate con vento di sabbia e non presentano degradi o soluzioni di continuità. Solo le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con mattonelle.

L'impianto elettrico è a norma, vi è il salvavita e lo scaldabagno è elettrico. Sono presenti nell'appartamento 3 condizionatori/pompe di calore. Gli infissi interni sono in noce Tanganica, quelli esterni in alluminio con vetri doppi e tutti forniti di zanzariera.

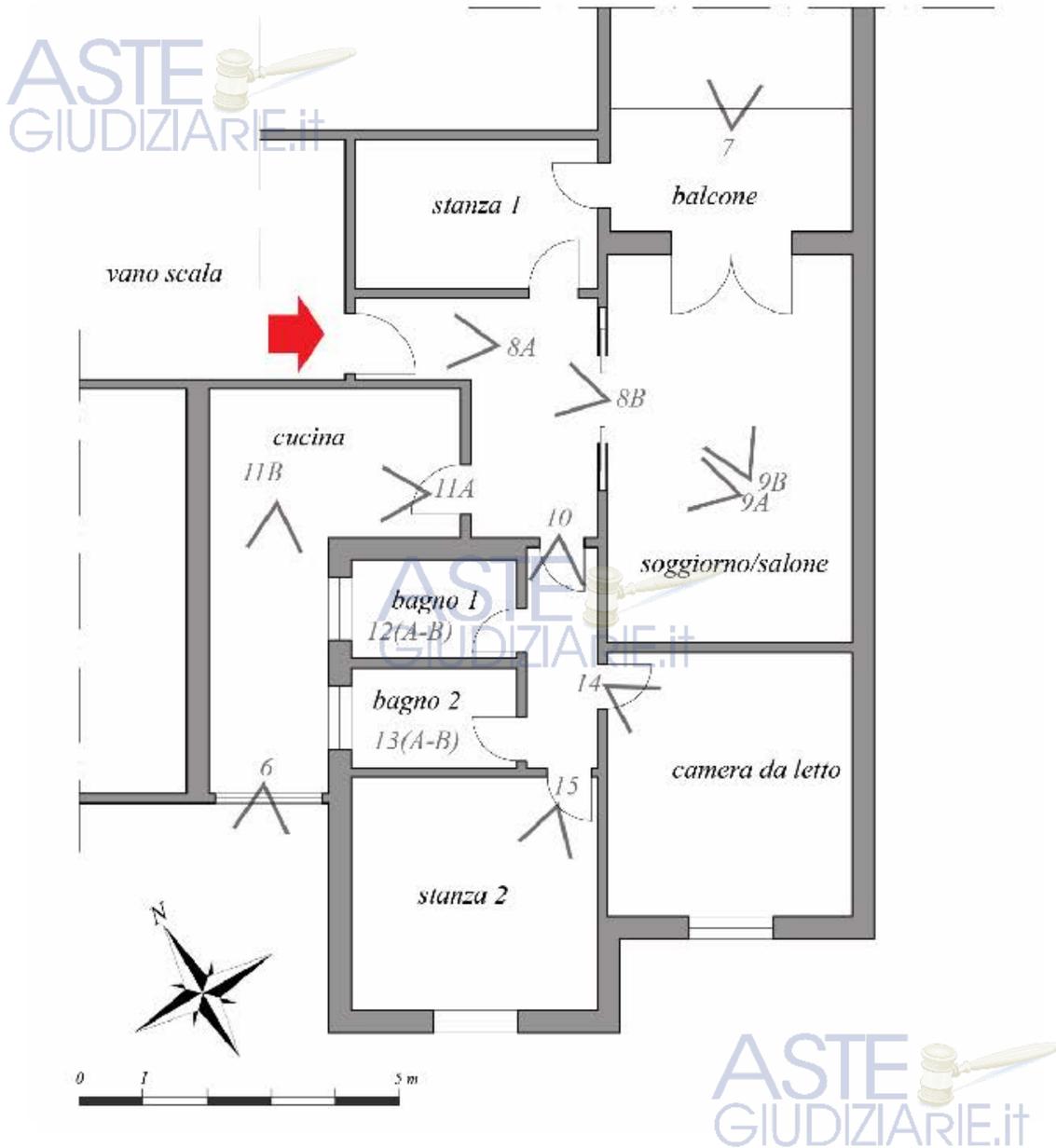


Figura 16: planimetria appartamento stato di fatto con individuazione foto

La superficie utile dell'immobile è di circa 109,18 mq (a lordo dei muri interni).



Per il calcolo della superficie commerciale però dobbiamo considerare l'unità immobiliare regolare, quindi con la riduzione della cucina e la riapertura del balcone a nicchia. La superficie utile dell'immobile, conforme al progetto approvato, è di circa 100,15 mq (a lordo dei muri interni).

Per ottenere la superficie commerciale dell'immobile bisogna aggiungere: 100% della superficie occupata dai muri perimetrali/pilastri (11,93 mq); il 50% della superficie occupata da muri in comunione ($3,89 \times 50\% = 1,95$ mq); il 35% della superficie dei balconi coperti ($(7,35+7,90) \times 35\% = 5,34$ mq).

In conclusione la superficie lorda complessiva dell'immobile è di circa 119,37 mq.

m) DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore di ogni bene si è proceduto alla stima con il metodo di capitalizzazione del reddito e con il metodo sintetico comparativo (confronto diretto), assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei valori.

Stima per capitalizzazione del reddito

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca del valore di locazione, con riferimento ai dati riportati dall'Agenzia delle Entrate per la zona in oggetto e fabbricati similari. Questo canone, diminuito delle spese complessive da sostenere annualmente, dà luogo al reddito netto annuo. Quest'ultimo viene diviso per il saggio "S", determinato dal mercato locale per immobili similari, per ottenere il valore dell'unità immobiliare.

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia delle Entrate e da un'indagine svolta dalla sottoscritta sul territorio di Catania (CT), zona E3/Suburbana/S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'agata emerge un valore di locazione pari a circa $3,20 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$, riferito alla superficie lorda dell'unità immobiliare.

La superficie lorda dell'immobile oggetto di pignoramento individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT), al foglio 34, particella 1023, sub 82, è pari a circa $119,37 \text{ m}^2$.

Reddito lordo annuo (Valore di locazione annuo):

$$\text{m}^2 119,37 \times \text{€/m}^2 \times \text{mese } 3,20 \times \text{mesi } 12 = \text{€ } 4.583,808$$

L'incidenza delle spese sul reddito lordo annuo sono state stimate pari al 30 %, valore ottenuto dalla somma delle percentuali delle seguenti voci: manutenzione, amministrazione, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, aliquota annua di ammortamento, tasse e imposte.

Spese $S = 4.583,808 \times 0,30 = 1.375,142 \text{ €}$
Reddito netto annuo $R_n = 4.583,808 - 1.375,142 = 3.208,67 \text{ €}$
Scelta del saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare $S.c. = 3,2 \%$
Valore unità $V = 3.208,67 / 3,2 \% = 100.270,94 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Stima per confronto diretto

Facendo riferimento ai valori nominali di mercato di immobili per condizioni intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano, ecc.) paragonabili all'unità in oggetto, si ottiene il seguente valore riferito alla superficie lorda:

	min	max	Coefficiente scelto
Caratteri Ambientali	0,95	1,05	1,00
Età	0,70	1,00	0,80
Tipologia	0,70	2,00	1,05
Posizione	0,90	1,40	1,20
Panoramicità-Orientamento	0,60	1,00	0,90
Caratteri Tecnologici	0,70	1,00	1,00
Stato di conservazione	1,00	0,60	1,00
TOTALE			0,9072

Valore unità = Superficie commerciale x prezzo al mq x coeff. =

$$= \text{mq } 119,37 * \text{€/mq } 950,00 \times 0,9072 = 102.877,84 \text{ €}$$

Media dei risultati

Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{imm}} = (100.270,94 + 102.877,84) / 2 = 101.574,39 \text{ €}$$

A questo valore dovrà essere sottratta la somma valutata al paragrafo j) pari a 7.550,00 €.

Il valore dell'immobile è stimato a 94.024,39 € approssimato a **€ 94.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



n) OPPORTUNITÀ DI VENDERE IN UN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI

L'immobile appartiene in piena proprietà ai debitori esegutati e quindi la quota ricavata dalla vendita dell'intero appartamento può essere interamente utilizzata a favore della procedura. Non è necessaria alcuna divisione del bene.

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allegano in forma digitale idonea documentazione fotografica e scansioni di tutti i documenti raccolti degli immobili 1, 2, 3, 4, 5 e 6 oggetto della procedura esecutiva. Una parte della documentazione fotografica è allegata alla risposta l).

p) BENE INDIVISO

L'unità immobiliare è in piena proprietà dei debitori esegutati.

q) PROGETTO DI DIVISIONE

Non si ritiene necessario un progetto di divisione: vedi paragrafo n) p).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. CONCLUSIONE

La piene proprietà dell'immobile sito in Catania viale Moncada n. 17, censito al NCEU al fgl. 34, particella 1023, sub 82.

- L'unità immobiliare è [redacted] regime di separazione dei beni, [redacted]
- La superficie dell'immobile è di circa 119,37 mq;
- I dati catastali corrispondono perfettamente a quelli dell'atto di pignoramento e delle note di trascrizione;
- La realizzazione dell'immobile è avvenuta nel rispetto delle normative vigenti: concessione edilizia n. 203 del 15/05/1981 e successivo 297 del 20/05/1986; accertamento Edilizio 118 del 28/07/1995;
- L'immobile pervenne ai debitori esecutati [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] n. 45258/09 del Tribunale di Catania
d' [redacted] n. 0013702009
- L'appartamento è oggetto delle seguenti iscrizioni che vanno cancellate con il decreto di trasferimento:
 - a. Trascrizione nn. 69459/45358 del 30/12/2009;
 - b. Iscrizione nn. 38730/9628 del 01/07/2010;
 - c. Trascrizione nn. 32274/24840 del 10/08/2016;
- L'immobile è occupato dalla sig. [redacted]
[redacted]

Per quanto detto precedentemente, il "più probabile valore di mercato" è di € 94.024,39, approssimato al valore di:

€ 94.000,00

(euro novantaquattromila /00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto C.T.U., rimanendo a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli consegnando la presente relazione corredata dei seguenti allegati:



- A1) Verbale di sopralluogo;
- A2) Visura catastale;
- A3) Planimetria catastale;
- A4) Mappa Catastale;
- A5) Visura Storica;
- A6) Ispezione ipotecaria;
- A7) Conformità, accertamento edilizio, progetto approvato e documenti conservati al Comune;
- A8) Rilievo stato di fatto
- A9) CD contenente Rilievo Fotografico e tutti i documenti suddetti.



In fede, Catania 15/09/17

IL C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Pennisi

