

STUDIO TECNICO
INGEGNERIA CIVILE E DEI TRASPORTI
DOTT. ING. GIUSEPPE ABRAMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE
CATANIA**
Giudice : Dr.sa FASCETTO SIVILLO MARIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R. G. ES. 772/2010

INDICE C.T.U. :

- Quesiti Pag. 1
- Relazione Tecnica Pag. 6

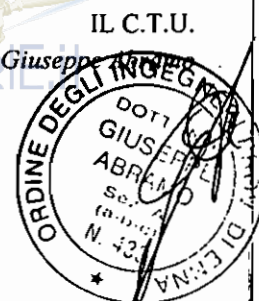
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI :

- Verbale di sopralluogo del 23/06/2011 e del 25/07/2011
- Visura e planimetria catastale degli immobili
- Estratto di mappa degli immobili
- Ispezione ipotecaria
- Documentazione fotografica
- Elaborato grafico rilievo immobile
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Istanza di liquidazione
- Generalità dell'esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA

All'Ill.mo Giudice Dott.sa FASCETTO SIVILLO Maria.

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio relativa al
proc. n. 772/10 Reg. Gen. Esec. Imm.

TERMINI

In occasione del giuramento di rito (udienza del
25/05/2011), per il deposito dell'elaborato perita-
tale sono stati concessi allo scrivente C.T.U. no-
vanta giorni dall'inizio delle operazioni perita-
li. Pertanto, il termine ultimo per la presenta-
zione dell'elaborato peritale risultava essere il
giorno 23/09/2011. Considerata la complessa situa-
zione del fabbricato in proprietà della debitrice
esecutata, lo scrivente C.T.U. ha chiesto
all'Ill.mo Giudice una proroga di sessanta giorni
per il deposito. Quindi, il termine ultimo per la
presentazione dell'elaborato peritale risulta es-
sere il giorno 23/11/2011.

OPERAZIONI PERITALI

Avvisate le parti, in data 23/06/2011 sono inizia-
te, sui luoghi oggetto dell'esecuzione, le opera-
zioni peritali. In tale seduta la debitrice esecu-
tata ed il marito hanno permesso l'accesso ai luo-

ghi. Durante il sopralluogo è emerso che gli immobili eseguiti sono stati demoliti ed al loro posto è stato realizzato un edificio (casa singola), su tre livelli, adibito a civile abitazione.

Al fine di realizzare un rilievo plani-altimetrico completo, convocando regolarmente le parti, lo scrivente C.T.U. ha effettuato in data 25/07/2011 una ulteriore ispezione dell'immobile.

Considerata l'assoluta non corrispondenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali esistenti, lo scrivente ha effettuato un rilievo di riscontro, in previsione di una verifica con gli elaborati progettuali a corredo delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Catania, per il fabbricato di cui sopra.

PREMESSA

I quesiti formulati sono i seguenti:

- << a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al de-

bitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

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

h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca 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 etc.);

k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se

il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/1949 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota >>.

RELAZIONE TECNICA

Esaminati gli atti processuali, contattate le parti, ed eseguite le dovute ricerche ed indagini presso i competenti uffici, il sottoscritto ha proceduto con le operazioni necessarie per portare a compimento l'incarico affidatogli.

RISPOSTA AI QUESITI

R.a) Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione (vedi atto di pignoramento) consiste nelle seguenti unità:

- Casa terrana, sita in Catania, interna ad un cortile cui si accede dalla via Giuseppe Guzzetta Calanzone n. 3, composta da un vano oltre accessori e relativa area libera sovrastante, individuata nel catasto fabbricati del detto comune al foglio 69, particella 18829, sub 1, via Giuseppe Guzzetta Calanzone n. 3, piano T, z.c. 1^a, categoria A/4, classe 6^a, vani 1,5;

- Casa terrana, sita in Catania, interna ad un cortile cui si accede dalla via Giuseppe Guzzetta Calanzone n. 4, composta da un vano oltre accessori e relativa area libera sovrastante, individuata nel catasto fabbricati del detto comune al foglio 69, particella 18829, sub 2, via Acquedotto Greco n. 2, piano T, z.c. 1^a, categoria A/4, classe 6^a, vani 1.

Tali unità immobiliari risultano intestate, catastalmente, alla debitrice esecutata.

Durante le operazioni peritali è emerso che il suddetto compendio immobiliare, oggetto dell'esecuzione, risulta totalmente demolito, ed

al suo posto, è stato edificato un fabbricato, all'interno del quale è ubicato, esclusivamente, l'appartamento in proprietà della debitrice esecutata. L' appartamento si sviluppa sui tre livelli (terra, primo e secondo) di una casa singola, con accesso dal civico tre di via Giuseppe Guzzetta Calanzone, in Catania.

L'appartamento, di recente costruzione ed, attualmente, in fase di rifinitura, presenta una superficie complessiva calpestabile di circa mq. 166.

Le schede planimetriche catastali, al N.C.E.U. , relative all'appartamento di cui sopra non risultano aggiornate conformemente all'edificio realizzato. Pertanto, risulta necessario provvedere all'aggiornamento catastale.

Confrontando i dati contenuti nella documentazione in atti con quelli riscontrati in sede di operazioni peritali è stato possibile appurare l'assoluta non conformità degli stessi, a causa dell'avvenuta demolizione degli immobili eseguiti ed il nuovo stato di fatto attuale.

Durante il sopralluogo è emerso che il suddetto fabbricato, confina a Nord con la via Giuseppe Guzzetta Calanzone, ad Est con la particella 15585, a Sud con la particelle 18172, ad Ovest con

la particella 19689. Sui luoghi, delle suddette particelle non è stato possibile individuare i relativi proprietari.

R.b) Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione reperita nei competenti uffici, il fabbricato risulta in proprietà alla debitrice esecutata, coniugata in regime di separazione dei beni;

R.c) La verifica (visure ipocatastali prodotte dallo scrivente ed allegate alla presente relazione e certificazione notarile) della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento (luglio 2010) ha dato luogo alle seguenti informazioni:

- Il Sub 1 è stato acquistato dalla Sig.ra Giufrida Mariella (Catania, 07/09/1982) giusto atto di compravendita presso il notaio A. LUCA in data 26/10/2007, trascritto in data 30/10/2007 ai nn. 72424/42233 dal Sig. Intravaia Emanuele; a sua volta il Sig. Intravaia Emanuele (Catania, 01/07/1978) lo aveva acquistato giusto atto di compravendita presso il notaio A. POLITI in data 26/09/2001, trascritto in data 08/10/2001 ai nn. 36766/27924 dai Sigg. Sciuto Giovanni (Catania, 06/06/1959) e Russo Teresa (Catania, 20/12/1961); ai quali pervenne tramite giusto atto di compra-

vendita presso il notaio F. GRASSI in data
16/01/1987, trascritto in data 31/01/1987 ai nn.
4491/3543;

- Il Sub 2 è stato acquistato dalla Sig.ra Giuf-
frida Mariella (Catania, 07/09/1982) giusto atto
di compravendita presso il notaio A. LUCA in data
02/11/2007, trascritto in data 07/11/2007 ai nn.
73833/43072, dalla Sig.ra Cirami Biagia (Bronte,
22/05/1922); a sua volta alla Sig.ra Cirami Biagia
pervenne giusta successione alla morte di Cirami
Rosa (Bronte, 01/10/1909) deceduta il 02/09/2003
(Dichiarazione di successione n. 19, Volume 119,
trascritta in data 31/03/2005 ai nn. 21984/11999).

Non si rileva, a far data dal 24/07/1957, alcuna
trascrizione a favore di Cirami Rosa avente per
oggetto il Sub 2.

R.d) Il sottoscritto produce in allegato alla pre-
sente perizia la propria ricerca ipo-catastale,
attuale, al fine di poter procedere ad un completo
ed attuale accertamento su quanto grava sugli im-
mobili in oggetto;

R.e) Dalle ricerche effettuate, come già indicato
nella risposta al quesito a), il fabbricato rile-
vato durante il sopralluogo non risulta essere re-
golarmente censito al N.C.E.U. (le schede planime-

triche non sono aggiornate); il sottoscritto durante il sopralluogo ha riscontrato difformità rilevanti con le planimetrie catastali del compendio immobiliare esecutato;

R.f) Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto (visure ipotecarie), si riscontra la seguente trascrizione da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ipoteca legale iscritta in data 01/06/2006 ai nn. 36995/10784 contro Intravaia Emanuele nato a Catania l'01/07/1978;

- ipoteca iscritta in data 07/11/2007 ai nn. 73834/19778, contro la debitrice esecutata;

R.g) In base all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, acquisito dallo scrivente (Prot.n. 270318 del 14/09/2011), l'immobile riportato in catasto al Foglio 69, particella 18829 ricade in zona "E" (art. 11 e 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Catania);

R.h) Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, presso i competenti uffici comunali, non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia (Concessione edilizia, Condono Edilizio) a nome della debitrice esecutata, pertanto l'immobile di cui sopra non risulta essere conforme alle vigenti norme urbani-

stico-edilizie.

Attualmente non è possibile regolarizzare l'edificio in quanto non vi è alcuna legge di condono edilizio a cui fare riferimento. Inoltre, non è sanabile tramite l'art. 13 della Legge 47/85, in quanto l'edificio realizzato risulta non conforme a quanto stabilisce l'art. 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Catania.

R.i) In sede di operazioni peritali il fabbricato di recente costruzione risulta in possesso alla debitrice esecutata;

R.j) La superficie complessiva calpestabile dell'appartamento in oggetto si attesta a circa mq. 166; la superficie del terrazzo al secondo piano si attesta a mq. 42. L'appartamento gode di una buona esposizione.

Il quartiere all'interno del quale è ubicato l'appartamento in questione in oggetto (pressi di Piazza Risorgimento) risulta adeguatamente collegato alle direttici viarie periferiche della città e presenta un mediocre interesse immobiliare. Le condizioni intrinseche del quartiere, insieme alla difficoltosa accessibilità all'edificio (la via Giuseppe Guzzetta Calanzone è talmente stretta da essere non carrabile), convergono a poter attri-

buire all'immobile in oggetto una moderata commerciabilità.

La distribuzione interna dell'appartamento, attualmente in fase di realizzazione delle rifiniture, è distinta da:

- piano terra: ingresso, vano scala, camera e w.c. per una superficie complessiva di mq. 68;
- piano primo: vano scala, tre camere letto, w.c. per una superficie complessiva di mq. 63; terrazzino di circa mq. 8;
- piano secondo: vano scala, cucina, lavanderia per una superficie complessiva di mq. 356; terrazzo di circa mq. 42.

L'appartamento risulta essere ben curato, le rifiniture e la pavimentazione sono realizzate con materiali di buona qualità, gli infissi esterni sono in legno-alluminio;

R.k) La determinazione del valore dell'immobile viene effettuata utilizzando la media tra i criteri di stima analitici e quelli sintetici. Tali criteri vengono proiettati con le quotazioni medie di mercato inerenti alla tipologia ed ubicazione dell'immobile oggetto di stima.

CRITERIO ANALITICO - STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

La capitalizzazione dei redditi rappresenta il procedimento analitico per la stima del valore di mercato. Tale stima si basa sulla determinazione della capacità dell'immobile di produrre un reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari futuri: $V = R_n / r$, dove
V = valore fabbricato

$R_n = R_l - Sp$

R_l = Reddito lordo del proprietario

Sp = Spese di gestione del Proprietario

r = Tasso di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie, per sicurezza e durata d'impiego, con i fabbricati (es. titoli obbligazionari). Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % (costruzioni di lusso) e il 6 % (costruzioni economiche e popolari). Per l'immobile in oggetto, considerando anche il contesto nel quale è ubicato, è stato considerato un saggio di capitalizzazione pari a 3,5 %.

Per l'immobile in oggetto è possibile stimare un canone mensile di affitto pari ad € 600/mese che

corrisponde ad un canone annuo pari ad :

$$R_l = 600 \times 12 = \text{€ } 7.200$$

Detraendo dal reddito lordo R_l le spese di gestione (stimate pari al 10 % di R_l) e capitalizzando con un tasso del 3,5 % il reddito netto R_n , si ottiene il seguente valore capitale:

$$R_n = [R_l - Sp] \times r = [\text{€ } 7.200 - (7.200 \times 0,10)] \times 100/3,5 = \text{€ } 185.142,86$$

CRITERIO SINTETICO

Il criterio valutativo è basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare (Nomisma, Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio).

L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo, basato su confronti diretti, intesi ad accertare i prezzi di mercato di immobili simili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame, l'attenta valutazione per l'ottima posizione, per l'adiacenza e la facile accessibilità alle arterie viarie principali, consentono a poter attribuire alla zona in oggetto il valore unitario di € 1.500 al metro quadrato per

immobili simili.

Volendo caratterizzare l'appartamento attraverso le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche secondo parametri di valutazione ed utilizzando la superficie commerciale dell'appartamento e successivamente la superficie definitiva di calcolo ci si avvale dei cosiddetti parametri di valutazione.

Per superficie commerciale s'intende la somma delle superfici calpestabili, più quella dei tramezzi, più quella dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine. Nel nostro caso, si ha:

Superficie calpestabile appartamento: mq. 166;

Superficie commerciale appartamento: mq. 191;

Superficie terrazzi: mq. 50; coeff. di omogeneizzazione = 0,10;

La superficie complessiva di calcolo dell'immobile in oggetto risulta pari a $\text{mq. } 191 + \text{mq. } 50 \times 0,1 =$
 $= \text{mq. } 196.$

I parametri di valutazione che rappresentano criteri basati sullo standard sociale, sullo standard dei servizi e sullo standard di manutenzione consistono nello specifico:

K1: esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona = 1,05;

K2: esprime apprezzamento per la presenza

nell'edificio di servizi non ordinari = 0,90;

K3: esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare

= 0,90;

K4: esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito = 0,95;

K5: esprime un apprezzamento per gli appartamenti di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande = 0,90;

K6: esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione della posizione dell'appartamento: piano, vista, esposizione, rumore, etc. = 0,90;

K7: esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione = 1,05.

Pertanto, si ha:

$V = 196 \times 1500 \times 1,05 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,95 \times 0,9 \times 0,9 \times 1,05 = 202.031,72;$

CONCLUSIONI

Constatato che i due valori (stima analitica e sintetica) non differiscono più del 10% dalla loro media aritmetica, posso concludere ritenendo che il più probabile valore attuale (novembre 2011)

dell'immobile in questione sia dato dalla media dei due valori:

$$[(185.142,86+202.031,72)/2] = € 193.587,29$$
 in cifra tonda € 194.000 (euro centonovantaquattromila/00);

tale valore dev'essere opportunamente ridotto considerata la non regolarità edilizia dell'immobile e l'impossibilità, al momento, di poterlo regolarizzare.

In tal senso, è assolutamente congruo valutare l'immobile al 50% di quello appena determinato.

Pertanto, il valore definitivo dell'immobile di cui sopra, si attesta ad € 97.000 (euro novantasettemila/00);

R.l) Data la connotazione del compendio immobiliare, nell'eventualità di possibile vendita dell'immobile, è senz'altro opportuno procedere alla vendita in un unico lotto;

R.m) In allegato si riproduce documentazione fotografica degli interni ed esterni;

R.n) L'esecuzione del compendio immobiliare in oggetto non comporta suddivisione di quote di pertinenza in quanto la debitrice esecutata risulta proprietaria esclusiva;

R.o) L'immobile non evidenzia possedere i requisiti

ti di lusso; il trasferimento dello stesso non è
soggetto al pagamento dell'IVA qualora la compra-
vendita dell'immobile avvenga tra privati;

R.p) La verifica dei dati riportati nell'atto di
pignoramento con i dati riportati nella nota di
trascrizione non ha evidenziato inesattezze.

Il sottoscritto rassegna la presente relazione
scritta allegando ad essa copia della documenta-
zione reperita durante le operazioni peritali. Si
allega istanza di liquidazione. Il sottoscritto,
inoltre, offre la propria piena disponibilità e
collaborazione per ogni eventuale chiarimento o
supplemento (eventuale aggiornamento catastale)
ravveduto necessario dall'Ill.mo G.E. Nelle sopra
esposte considerazioni e conclusioni è il parere
del sottoscritto.

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Giuseppe Abramo)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

- 9 NOV. 2011
Catania
IL CANCELLIERE
Giuseppe Battaglia