

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



G.E. Dr.ssa Floriana Gallucci

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla PROC. ESECUTIVA
IMMOBILIARE N.824/2011 R.G.Es**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Messina iscritto all'Ordine professionale della Provincia di Catania al n. 6006, in data 28.05.2012 veniva incaricato dal Signor Giudice Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare descritto in epigrafe. Il G.E. concedeva il termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni per il deposito dell'elaborato peritale e fissava la successiva udienza per il giorno 20.02.2013.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. provvedeva a comunicare, al debitore esecutato tramite raccomandata A/R del 14.11.2012 ed al legale rappresentante del creditore precedente tramite e-mail del 22.11.2012, avviso di sopralluogo per le ore 11:30 del giorno 23.11.2012. Il giorno e all'ora prestabilita effettuava l'accesso ai luoghi ed eseguiva i necessari rilievi e quanto altro meglio specificato nel verbale di sopralluogo (Allegato 1).

In data 12.12.2012 lo scrivente inoltrava richiesta di certificato di destinazione urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso, ed in data 04.01.2013 ritirava detto certificato.

Sulla scorta di tutta la documentazione già in atti, di quella ulteriore acquisita, dei rilievi e riscontri effettuati in loco, il sottoscritto si accinge a dare risposta ai seguenti quesiti postogli:

- 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 debitore, 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 incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobile/i 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 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) *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'acquisito (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 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) *alleghi idonea documentazione fotografica interna ed esterna (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.408/49 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.*

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono un *appezzamento di terreno* sito nel Comune di Belpasso, e precisamente nella zona industriale e nelle immediate vicinanze del centro abitato di Piano Tavola, in C.da Pirritino-Pantano (Allegato 2). Detto appezzamento di terreno è catastalmente suddiviso in tre particelle ricadenti in due fogli di mappa, come di seguito elencato:

- Belpasso *foglio 76 particella 579* are 78 ca 48 incolto produttivo;
- Belpasso *foglio 75 particella 621* are 01 ca 66 incolto sterile;
- Belpasso *foglio 75 particella 801* are 01 ca 48 incolto sterile.

Il terreno è raggiungibile sia dalla SS 121 "uscita Valcorrente", che dalla SP 3iii, in entrambi i casi attraverso la viabilità interna della zona costituita dalle strade di Piano A.S.I. (Aree di Sviluppo Industriale). Ha forma quadrilatera irregolare con una giacitura scabra che parte all'incirca a quota della strada interpodereale sul lato est ed incrementa progressivamente la sua inclinazione procedendo verso il lato ovest, fino a raggiungere una depressione, rispetto alla quota strada di Piano A.S.I., di circa 6,00 mt, proprio in prossimità del ciglio stradale. Classificato catastalmente come "incolto produttivo" per la quasi tutta la superficie ed incolto sterile soltanto per una minima parte di essa, in realtà è tutto incolto sterile. Infatti rappresenta il classico terreno definibile con termine dialettale "sciaroso", costituito da sabbie vulcaniche a granulometria variabile miste a pietrame di

varie dimensioni, coperto da vegetazione spontanea e con affioramenti in modo sparso di spuntoni di roccia lavica viva.

L'appezzamento, intercluso tra i lotti limitrofi destinati ed in parte occupati dalla viabilità di Piano A.S.I. ed in parte occupati dalla viabilità interpodereale, non è recintato dagli altri fondi ed i confini non sono tutti materializzati; inoltre è accessibile sul lato ovest dalla sopraccitata strada di Piano.

3.1 Confini

L'immobile confina: ad ovest con terreno di altra ditta occupato in parte da viabilità stradale interpodereale; a sud con terreno della stessa ditta; ad est con lotti destinati, ed in parte occupati, a viabilità stradale di piano A.S.I.; a nord con terreni di altra ditta occupato da viabilità stradale di piano A.S.I. I confini con gli altri lotti non sono materializzati e la mappa catastale non risulta aggiornata per quanto riguarda l'indicazione della viabilità esistente.

3.2 Conformità urbanistiche

La particella al foglio 76 mappale 579 ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione parte in aree per industrie e parte in zona destinata a viabilità consortile esistente.

La particella al foglio 75 mappale 621 ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. in zona destinata a viabilità consortile esistente.

La particella al foglio 75 mappale 801 ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione in aree per industrie.

Le prescrizioni relative alle suddette zone sono riportate nel Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato 3).

3.3 Dati catastali

L'immobile in oggetto, risulta censito al Catasto Terreni del Comune di **Belpasso** come segue (Allegato 4):

- **foglio 76 particella 579**, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie 78 are 48 ca, reddito dominicale € 1,22 reddito agrario € 0,41;
- **foglio 75 particella 621**, qualità incolto sterile, classe 1, superficie 01 are 66 ca;

- foglio **75** particella **801**, qualità incolto sterile, classe 1, superficie 01 are 48 ca.

3.4 Provenienza e proprietà

L'immobile suddetto è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita del 15 Dicembre 1980 in Notaio Galvagno Desti con sede in Belpasso, trascritto il 06 Gennaio 1981 ai nn. 450/353.

Ad oggi l'immobile appartiene al debitore esecutato per la quota di proprietà 1/1 ed al momento del sopralluogo non è risultato condotto da nessuno.

3.5 Iscrizioni e trascrizioni, formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

La continuità delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è riportata nella ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. II..

Le formalità gravanti sull'immobile in oggetto e che sono da cancellare con il decreto di trasferimento, sono le seguenti (Allegato 6):

1. TRASCRIZIONE del 05/08/2011 - Registro Particolare 30106 Registro Generale 42268

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4029 del 28/06/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima dell'immobile è stata eseguita mediante il metodo sintetico-comparativo (valore a mq). Il valore del bene da stimare è stato dedotto dall'analisi del mercato immobiliare del comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita, tenendo anche conto delle modalità di vendita (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita andrà effettuata un'offerta minima in aumento.

Il mercato relativo agli immobili destinati ad insediamenti produttivi della zona è stato caratterizzato dal 2009 da un continuo andamento negativo del dato delle compravendite, dovuto all'attuale situazione economica di crisi soprattutto sul fronte occupazionale e strettamente correlata alla contrazione del sistema creditizio. Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto sono state tenute in considerazione le sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche. Il terreno è ubicato nella zona industriale del Comune di Belpasso, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Piano Tavola, a ridosso di un'arteria stradale a scorrimento veloce come la SS 121 che consente il collegamento con il

raccordo autostradale. Inoltre è facilmente raggiungibile perché asservito dalla viabilità interna della zona industriale. Ha una estensione permette l'insediamento di fabbricati industriali, ma è caratterizzato da una giacitura molto irregolare, con una accentuata pendenza ed una forte depressione rispetto alla quota strada in uno dei confini prossimi allo stesso ciglio stradale. Sulla base di tali considerazioni e delle indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto si è ritenuto congruo un valore di mercato di € **16,00/m²**.

Superficie.....7.848 + 166 + 148 = mq 8.162,00
Valore di stima **APPARTAMENTO**.....mq 8.162,00 x 16,00 €/mq = € 130.592,00
arrotondato a € 130.500,00

5. ELEMENTI UTILI AI FINI DELLA VENDITA

Ai fini della vendita si evidenzia che l'immobile oggetto di stima è un appezzamento di terreno sito nella zona industriale del comune di Belpasso, in C.da Pirritino-Pantano, Piano Tavola. Detto appezzamento, di forma quadrangolare, ha una un'estensione di mq 8.162 (81 are 62 ca); la sua superficie ha un andamento irregolare, con una marcata depressione rispetto alla quota strada in uno dei confini prossimi allo stesso ciglio stradale. È classificato per la maggior parte come incolto produttivo e solo in minima parte come incolto sterile, è costituito da sabbia vulcanica di varia granulometria mista a pietrame più grossolano, ed è ricoperto solo da vegetazione spontanea con affioramenti sparsi di roccia lavica viva. È ubicato a ridosso della SS 121, facilmente raggiungibile dall'"uscita Valcorrente" e dalla SP 3iii, ed è ben servito dalla viabilità interna di Piano A.S.I. esistente.

Ad oggi l'immobile appartiene al debitore esecutato per la quota di proprietà 1/1 ed al momento del sopralluogo è risultato abbandonato e non condotto da nessuno.

LOTTO DI VENDITA

- **Terreno** nel Comune di Belpasso, C.da Pirritino- Pantano, Piano Tavola distinto in catasto Terreni del Comune di Belpasso come segue:
 - foglio **76** particella **579**, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie 78 are 48 ca, reddito dominicale € 1,22 reddito agrario € 0,41;

- foglio **75** particella **621**, qualità incolto sterile, classe 1, superficie 01 are 66 ca;
- foglio **75** particella **801**, qualità incolto sterile, classe 1, superficie 01 are 48 ca.

Valore del LOTTO € **130.500,00**

6. CONCLUSIONI

Il **valore stimato** dell'immobile pignorato è di € **130.500,00**. Il bene pignorato appartiene a privati non soggetti a regime I.V.A., pertanto il suo trasferimento non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.

Alla presente relazione (composta da n.7 pagine) si allegano i seguenti documenti e/o elaborati che ne costituiscono parte integrante:

- ✓ All.1 – Verbale di sopralluogo;
- ✓ All.2 – Planimetria di inquadramento territoriale;
- ✓ All.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ✓ All.4 – Visure catastali ed estratto di mappa;
- ✓ All.5 – Planimetria con indicazione lotti;
- ✓ All.6 – Ispezione ipotecaria presso la conservatoria dei RR.II.;
- ✓ All.7 – Documentazione fotografica.

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere bene espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi chiarimento.

Catania, lì 19.02.2013

Il C.T.U.

Ing. Marco Messina