TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE DISTACCATA DI MASCALUCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA ESECUZIONE N. 109/06 REG. GEN. ESEC. IMM.

G.E.: DOTT.G. MARINO

****

PREMESSA

Con atto di precetto del 17/07/06 notificato il 20/09/06 la Banca di Palermo S.p.A., in persona del Direttore Rag. Viviana Barbera ha intimato ai debitori il pagamento in solido della complessiva somma di € 67.922,72 per capitale scaduto e interessi contrattuali di mora al 31/3/06 oltre interessi successivi dal 01/04/06, spese di notifica, specifica di procuratore ed ogni altra somma dovuta ai sensi delle norme contrattuali e successive.

Essendo infruttuose tali intimidazioni di pagamento, con atto di pignoramento immobiliare notificato il 31/10/06 venivano sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti immobili di proprietà dei debitori:

- Appartamento per civile abitazione al secondo piano, int.4, facente parte dell'edificio sito in Tremmestieri Etneo, via Pasubio n.21, composto da vani catastali quattro, confinante con proprietà A., con detta via e con Proprietà M., salvi altri e più esatti confini. In catasto al Foglio 6, Particella 567, Sub 12, via Pasubio n.21, Piano secondo, int. 4 cat.A/3 di 7^, vani 4,0 R.C. euro 216,91. Con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso.

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Catania, Sezione Distaccata di Mascalucia, dott.G. Marino, esaminati gli atti e ritenuto di dover procedere alla stima dei beni oggetto del

TRIBUNALE DI MASCALUCIA
Depositato in Cancelleria
15/10/07

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presente procedimento, con ordinanza del 13 giugno 2007, nominava la sottoscritta dott. ing. Eliana Cavallaro, con studio professionale in Catania – via Teramo n. 21, quale esperto per la stima dei beni pignorati e rinviava l'udienza alla data del 15/02/2007 e fissando il termine di 90 giorni per il deposito della relazione scritta nel verbale di conferimento dell'incarico del 17 luglio 2007.

IL MANDATO

Nel verbale di conferimento dell'incarico del 17 luglio 2007 il G.E. affidava al sottoscritto il seguente 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 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 gli stessi 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 i/il 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'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 un unico lotto o in più lotti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 131.408/49 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento dell'incarico ricevuto la scrivente C.T.U., dopo una attenta disamina degli atti di causa, provvedeva a comunicare alle parti il giorno del sopralluogo del compendio oggetto del presente procedimento a mezzo raccomandata A/R. La sottoscritta il 3 settembre 2007 si è recata in via Pasubio 21 – Tremestieri Etneo (CT) ma a causa di un disguido ha rinviato le operazioni peritali al 21 settembre 2007 alle ore 9.00. Il 21 settembre 2007 alle ore 9.00 la sottoscritta si recava dunque

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presso il compendio oggetto della presente esecuzione sito in Tremestieri Etneo (CT), via Pasubio 21. A tale sopralluogo era presente il cognato dell'esecutato da lui delegato a presenziare alle operazioni peritali, che consentiva l'accesso all'immobile stesso La sottoscritta, quindi, effettuava gli accertamenti di rito, scattando fotografie a colori e prendendo misurazioni dei luoghi.

Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti presso gli Uffici Comunali competenti, presso la Conservatoria RR.II. e l'Ufficio del Territorio di Catania, nonché indagini di natura tecnico economica presso operatori del mercato immobiliare della zona. Ritenendo di avere raccolto tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico affidatogli, si rilascia la seguente relazione.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dagli accertamenti effettuati e dal certificato notarile prodotto dal notaio dott. Carlo Saggio e allegato al procedimento, si evince che l'immobile in oggetto è di proprietà dei debitori esecutati, ciascuna per la quota ½ e che a loro è pervenuto come segue:

- ai debitori esecutati da potere di A.A. e P.M. in piena proprietà per atto di compravendita stipulato il 20/05/2003 presso notaio Marco Cannizzo trascritto il 21/05/2003 ai nn. 19892/14733.

Al predetto A.A. pervenne (l'area sulla quale è stato costruito quanto in oggetto) da potere di G.G. per atto di compravendita in Notatio E.Ponte del 15/01/1961, trascritto il 16/02/1961 ai nn. 4894/4095.

FORMALITÀ DI ISCRIZIONE E TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Catania, in data 13 ottobre 2007

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con l'ispezione ordinaria nn. 2, sess. n. 3, pren. n. 11993/2007 (cfr. copia Certificato di Ispezione Registri Immobiliari allegato), non risultano esservi altre formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli oltre a quella rilevata nella certificazione notarile presente agli atti di causa:

- pignoramento iscritto il giorno 12 dicembre 2006 ai nn. 79865/46341 con notifica in data 31/10/2006 repertorio 1478 uff.giud.Tribunale Catania sez. distacc. Mascalucia

DESCRIZIONE

Al fine di rendere maggiormente intelligibile la presente relazione tecnica anche a chi non conosce i luoghi oggetto di indagine, lo scrivente ritiene opportuno per chiarezza di esposizione, preliminarmente procedere ad una loro descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografico e metrico effettuati nel corso dell'operazione di sopralluogo.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento per civile abitazione ubicato in Tremestieri Etneo (CT) via Pasubio n.21 al secondo piano interno 4 composto da quattro vani catastali. E' censito al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo come segue:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	567	12	A/3	7	4,0	€ 216,91

L'immobile pignorato è occupato dai debitori esecutati.

L'abitazione è composta:

- camera da letto A;
- camera da letto B;
- bagno;
- cucina;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- disimpegno;
- salone.

L'immobile presenta aperture verso l'esterno su due lati, a nord e sud mentre confina a ovest con altra ditta e ad est con altro appartamento stesso palazzo. La palazzina è sprovvista di ascensore, si accede ai vari piani attraverso una scala con rampa larga circa 1m (cfr. foto allegate FO-1), il pianerottolo ci accesso e di dimensioni circa mq 3 (cfr. foto allegate FO-2).

L'appartamento presenta una superficie coperta netta complessiva di mq 77.63 circa oltre ai balconi ed al terrazzino aventi una superficie complessiva di circa mq 29.4.

Da un raffronto tra quanto riportato nella planimetria catastale e quanto appurato in fase di sopralluogo è emersa una perfetta corrispondenza sia nella disposizione dei locali, sia nelle determinazioni delle dimensioni riportate.

L'appartamento risulta così composto:

- vano letto A delle dimensioni di circa 4,86 mq e altezza 2,8 m, si accede dal disimpegno. Le pareti sono tinteggiate mentre il pavimento è realizzato con mattonelle di ceramica; La finestra è posizionata a circa 2m di altezza ed ha le dimensioni di circa 0.65x1 m (cfr. foto allegate FO-3);
- vano letto B delle dimensioni di circa 22 mq (cfr. foto allegate FO-4-5). Il locale presenta una apertura delle dimensioni di circa 1x2.2 m, da tale porta si accede su un terrazzo di dimensioni circa mq 7. Le pareti non sono rifinite mentre il pavimento è rifinito con mattonelle di ceramica;
- vano wc delle dimensioni di circa 6.12 mq. La finestra ubicata in direzione nord è prospiciente sul balcone di circa mq 7. Le pareti del locale sono piastrellate con mattonelle fino ad una altezza di 2 [m], la parte rimanente è realizzata con pittura, il pavimento è realizzato con mattonelle di ceramica. Il bagno è dotato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vaso, bidet, vasca, lavandino (cfr. foto allegate FO-6);

- vano cucina delle dimensioni di circa mq 20.0 e altezza 2.8 m presenta una apertura rivolta a sud prospiciente su un balcone delle dimensioni di circa 22.4 mq(cfr. foto allegate FO-7-8-9). Le pareti del vano cucina sono rifinite in pittura semplice e limitatamente ai punti cottura e lavaggio sono collocate mattonelle in ceramica. Sul balcone è ricavato un locale di sgombero delle dimensioni di circa mq 2.85 e altezza di circa 1.95 m. (cfr. foto allegate FO-10). Le pareti del locale di sgombero sono interamente rivestite in mattonelle inoltre vi è collocato un vuotatoio.
- disimpegno delle dimensioni di circa mq 5.75 non presenta aperture verso l'esterno, il pavimento è rifinito in mattonelle di ceramica. (cfr. foto allegate FO-11)
- salone delle dimensioni di circa mq 18.9 presenta una apertura prospiciente sul terrazzo di dimensioni di circa 22.4 mq e una apertura sul pianerottolo che funge da ingresso all'appartamento. (cfr. foto allegate FO-12)

Condizioni:

L'immobile è dotato di impianto termico e presenta anche le predisposizioni per impianto di climatizzazione oltre ad avere impianti idrico ed elettrico sottotraccia. Gli infissi esterni e le relative persiane sono in alluminio, gli infissi interni sono in legno. Complessivamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e dal punto di vista funzionale si rileva che i locali presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

Conformità urbanistico - edilizia

Ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile oggetto del procedimento, la scrivente si è recata all'ufficio tecnico del comune di Tremestieri, ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

preso visione della domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47. La procedura di sanatoria ancora è in essere, in particolare:

- è stata presentata domanda di sanatoria;
- sono stati presentati le attestazioni di versamento dell'ablazione;
- in data 30/03/2007 il comune di Tremestieri Etneo – VII settore urbanistica-edilizia privata- sanatoria ha richiesto documentazione a corredo delle istanze di concessione edilizia in sanatoria. In particolare ha richiesto: documentazione fotografica delle opere oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria; dichiarazione sottoscritta nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000 di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416/bis e 648/ter del codice penale; relazione tecnica contenete la descrizione delle opere; n°5 copie degli elaborati grafici delle opere oggetto della richiesta di concessione edilizia in sanatoria; copia o estremi del titolo concessorio o autorizzazione; certificato di residenza storico da cui risulti la residenza della ditta richiedente la concessione edilizia in sanatoria dell'epoca di realizzazione dell'abuso; dichiarazione di aver realizzato l'opera come residenza primaria di parenti di primo grado; copia autentica del titolo di proprietà o altro titolo legittimante il possesso; planimetria e visura catastale; domanda in bollo per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico; dichiarazione redatta nella forma di cui al D.P.R. 445/2000 che attesti il sistema di smaltimento dei rifiuti; dichiarazione ai sensi della L.373/76 ovvero L.10/91; nulla osta al mantenimento delle opere oggetto della richiesta di concessione edilizia in sanatoria rilasciato dall'ente preposto alla tutela del vincolo: Soprintendenza BB.CC.AA.;n°2 marche da bollo € 14.62; versamento € 262; perizia giurata, a firma di tecnico abilitato, che attesti la corrispondenza e la conformità di tutte le opere esistenti nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lotto con quanto presentato negli elaborati progettuali a corredo della presente richiesta. La documentazione richiesta al 02 Ottobre 2007 non è stata presentata. In allegato copia conforme:

- mod. 47/85-R
- mod.47/85-A
- attestazioni di versamento dell'ablazione;
- richiesta integrazione documentazione da parte del Comune di Tremestieri Etneo VII settore – Urbanistica – Edilizia Privata - Sanatoria

Spese condono edilizio – calcolo sommario per regolarizzare l'immobile:

gli oneri di urbanizzazione, costruzione e le spese si stimano in € 8.500,00.

Le spese sopra indicate sono state determinate in via presuntiva sulla scorta della documentazione allegata e quindi suscettibili a modifiche.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA

Trattandosi della valutazione di beni per i quali si intende procedere alla vendita tramite asta giudiziaria, occorre ricercare il più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento al loro stato e valore attuale.

Lo scrivente, pertanto, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale del bene, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto. Nella valutazione si è tenuto conto della condizione strutturale dell'immobile, con particolare attenzione alle condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso.

Per la valutazione richiesta si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica.

La stima sintetica o comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che i beni oggetto della stima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

potrebbero spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di valori" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, i beni da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica nel caso in oggetto è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici, nonché sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente ha avuto modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima del bene in questione anche grazie all'andamento del mercato immobiliare che, a seguito di una sempre crescente richiesta, negli ultimi anni è stato caratterizzato da un aumento considerevole dei prezzi di acquisto.

Pur seguendo un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni e dati omogenei, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità delle informazioni e nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Frequente, dunque, è il ricorso ad un processo di aggiustamento che permetta di incrementare il grado di omogeneità del campione e dei dati di raffronto. Al riguardo verranno utilizzati dei coefficienti che tengono conto essenzialmente delle condizioni intrinseche del fabbricato. Noto quindi il prezzo per unità di superficie, la dimensione dell'immobile da stimare e determinati i coefficienti di ragguaglio, si può pervenire al valore di mercato dell'immobile.

Per quanto riguarda l'unità di misura della superficie verrà utilizzato il metro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quadrato.

Stima sintetica

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a metro quadro per gli immobili similari per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva sono compresi tra € 1.150,00 ed € 1.550,00 per metro quadrato di superficie lorda. Viste le caratteristiche dell'immobile, la scrivente ritiene di potere attribuire allo stesso il valore di €/mq 1.200,00. Al fine del calcolo della superficie ragguagliata dell'appartamento in esame si è adottato un coefficiente pari ad 1,00 per la superficie utile interna e un coefficiente pari a 0,30 per balconi.

Si avrà pertanto che il valore presunto, secondo le stime al metro quadrato di superficie ragguagliata, sarà pari a:

V = €/mq 1.200,00 x [(mq. 77.63 x 1,00) + (mq. 29.4 x 0,30)] = € 103.740,00

A detrarre spese per regolarizzare l'immobile € 8.500,00

L'immobile è valutato € 95.240,00

ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA

Appartamento per civile abitazione al secondo piano, int.4, facente parte dell'edificio sito in Tremmestieri Etneo, via Pasubio n.21, composto da vani catastali quattro, superficie coperta netta complessiva di circa mq 77.63 oltre ai balconi ed al terrazzino aventi una superficie complessiva di circa mq 29.4.

****

In riferimento a quanto si domanda nel mandato assegnato, è stato accertato che il trasferimento degli immobili oggetto di stima è esente dal pagamento dell'IVA, in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa, e che gli immobili di proprietà dei debitori non rivestono caratteristiche di lusso.

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto, rassegno la presente relazione e ringrazio l'Ill.ma S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo sempre a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania 15 ottobre 2007

IL C.T.U.
Dott. Ing. Eliana Cavallaro

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009