

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Giudice dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Consulenza tecnica d'ufficio

Proc. esec. imm. n. 912 + 1169/2012 R.G.

Creditore procedente:

Dott. Ing. Antonio Riccardo Pucci



- Relazione

Allegati

1. Verbale di conferimento incarico di stima
2. Verbale di sopralluogo
3. Fotografie
4. Visure, e planimetrie catastali
5. Dati debitori eseguiti

Due copie informatiche su compact disc



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

G.E. : dott.ssa

C.T.U.: dott. ing.

Proc. esec. imm. n. 912 + 1169/2012 R.G.

Creditore procedente: €

RELAZIONE TECNICA

1. Conferimento incarico di stima

L'anno 2013, addì 8 del mese di maggio, nel Tribunale di Catania, via F. Crispi n. 268 e dinanzi al Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, a seguito di Decreto di nomina del 18/03/2013 emesso nella procedura in oggetto, compariva il sottoscritto dott. ing. Antonio Riccardo Pucci, in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura anzidetta.

Il sottoscritto dopo aver letto i quesiti sottopostigli dal giudice riportati nel verbale di conferimento di incarico di stima (v. all. n. 1), accettava l'incarico e prestava giuramento pronunciando la formula di rito.



2. Svolgimento delle operazioni peritali

Come da convocazione inviata ai debitori eseguiti con lettera raccomandata A.R. e tramite pec ai legali del creditore procedente, il sottoscritto in data 14 gennaio 2014 alle ore 10,30 si recava presso gli immobili da stimare, siti nel Comune di Giarre (CT) Via Rosmini n. 49 e Via Campania, sul posto non era presente nessuno dei debitori eseguiti e nemmeno i rappresentanti del creditore procedente, pertanto non si poteva accedere all'interno degli immobili per svolgere le attività di rito.

Successivamente in data 12 febbraio 2014, alle ore 10,00, il sottoscritto effettuava un nuovo sopralluogo preventivamente comunicato alle parti con raccomandate e pec, presso l'immobile sito in Via Rosmini n. 49, sul posto si è presentato il debitore eseguito n. 1, il quale ha consentito l'accesso all'immobile anzidetto, per cui è stato possibile effettuare i rilievi, accertamenti e fotografie di rito. Successivamente il sottoscritto si è recato insieme al debitore 1 presso l'altro immobile sito in Via Campania, ma per questo immobile il debitore non ha potuto fare accedere il sottoscritto in quanto dichiarava di non avere la chiave per aprire la serratura della saracinesca, pertanto il sottoscritto ha dovuto sospendere le operazioni peritali, per poter chiedere al Giudice l'autorizzazione ad effettuare l'accesso coatto con l'ausilio della F.P. e di un fabbro. In data 20 gennaio 2014, il sottoscritto depositava in cancelleria del Tribunale di Catania l'istanza per richiedere al Giudice l'autorizzazione all'accesso coatto, detta richiesta veniva rinviata all'udienza del 10 marzo 2014. All'udienza del 12 marzo 2014 il Giudice in seno al verbale autorizzava il C.T.U. ad avvalersi della F.P. e del fabbro, ma tale provvedimento non è stato comunicato, pertanto il sottoscritto dopo aver atteso, ha rilevato in maniera autonoma cercando nel fascicolo che era stato data l'autorizzazione dal Giudice, pertanto si procedeva a contattare le F.P. del luogo ed un fabbro per effettuare l'accesso fissato per la data 18 settembre 2014 alle ore 10,30.

Il giorno prima dell'accesso, il sottoscritto riceveva una telefonata dall'Avvocato (), il quale affermava che uno dei debitori gli aveva dato la chiave per aprire la saracinesca del garage di Via Campania, pertanto il sottoscritto avvisava i Carabinieri di



Giarre che non era più necessaria la loro presenza ed anche il fabbro veniva liberato dall'impegno. Il giorno 18 settembre a.c. alle ore 10,30 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso il garage di Via Campania in Giarre alla presenza dell'Avvocato [redacted] che era in possesso della chiave della serratura, ma dopo aver provato ad alzare la saracinesca, è stato necessario chiamare un fabbro per sollevare con delle leve la saracinesca bloccata. Una volta aperta la saracinesca, il sottoscritto ha effettuato un rilievo fotografico dei luoghi e tutti gli accertamenti del caso, alla fine è stato redatto il verbale letto e sottoscritto dai presenti e che viene allegato al n. 2 della presente relazione.

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

a) Identificazione dei beni pignorati

In base al sopralluogo e dalla documentazione presente in atti, si annota che i beni pignorati, con atto di pignoramento del 23/07/2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania il 11/02/ [redacted] al n. part. [redacted] n. gen. [redacted] in favore di " [redacted] contro i debitori esecutati (di seguito indicato brevemente debitori), sono i seguenti:

1. La quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena proprietà, indiviso, del box auto sito in Giarre (CT), censito al catasto urbano del Comune di Giarre, Via Campania snc, piano I/SS, foglio 62, particella 323, sub. 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 m², rendita € 73,65;



b) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

I dati coincidono e sono corretti.

c) Proprietà dei beni in capo al debitore

In base alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. presente in atti, redatta dal dott.

CT), i beni pignorati, sono di
proprietà dei debitori esecutati, come illustrato di seguito.

La quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena proprietà, indiviso, del box auto sito in Giarre (CT), Via Campania snc, piano 1/SS, foglio 62, particella 323, sub. 11, categoria C/6 di proprietà dei debitori con le seguenti quote indivise:

Debitore 1 proprietario per la quota di $\frac{1}{12}$ (un dodicesimo);

Debitore 2 proprietario per la quota di $\frac{2}{12}$ (due dodicesimi);

Debitore 3 proprietario per la quota di $\frac{1}{12}$ (un dodicesimo);

Debitore 4 proprietario per la quota di $\frac{1}{12}$ (un dodicesimo);

Debitore 5 proprietario per la quota di $\frac{1}{12}$ (un dodicesimo);

L'altra quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) è di proprietà di terzi estranei alla procedura



d) Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

Detti beni sono pervenuti ai debitori per successione a
Giarre il 1 nato a
giusta denuncia di successione n.
399 Ufficio registro di Giarre non ancora trascritta.

e) Documentazione prodotta dal creditore procedente

La documentazione è completa.

f) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili pignorati gravano le seguenti formalità:

1. Domanda giudiziale a seguito esecuzione forzata in forma specifica emessa dal Tribunale di Catania il 21/05/..... trascritta il 13/06/..... ai nn. a favore di contro i debitori esecutati 1, 2, 3 e 4 gravante solo sulla bottega in Giarre Via Rosmini n. 49;
2. Pignoramento immobiliare trascritto l'11/02/2013 ai nn. 8000/6678 a favore del con sede in Giarre e contro tutti i debitori esecutati sopra la bottega di Via Rosmini n. 49 e sul garage di Via Campania;

Non vi sono iscrizioni contro.

g) Identificazione catastale

Gli immobili sono identificati correttamente e provvisti di planimetria catastale:

Box auto sito in Giarre (CT), censito al catasto urbano del Comune di Giarre, Via Campania snc, piano 1/SS, foglio 62, particella 323, sub. 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 m², rendita € 73,65, in ditta:

Debitore 1 proprietario per la quota di 1/12 (un dodicesimo);

Debitore 2 proprietario per la quota di 2/12 (due dodicesimi);

Debitore 3 proprietario per la quota di 1/12 (un dodicesimo);



Debitore 4 proprietario per la quota di 1/12 (un dodicesimo);

Debitore 5 proprietario per la quota di 1/12 (un dodicesimo);

L'altra quota di 1/2 (un mezzo) è di proprietà di terzi estranei alla procedura

M. M. M.

Delle

h) Destinazione urbanistica degli immobili

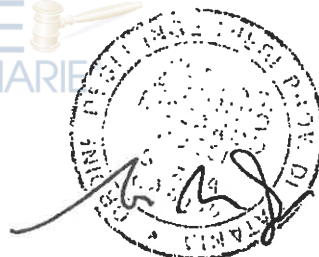
Per gli immobili non occorre certificato di destinazione urbanistica, in quanto trattasi di fabbricati.

i) Conformità urbanistica dei fabbricati

Ognuno degli immobili fa parte di un complesso edilizio per civile abitazione realizzato nei primi anni 70, ma per poter verificare i dati della concessione edilizia bisogna risalire alla ditta costruttrice che li ha realizzati, questo ancora non è stato possibile perché non erano presenti dati.

j) Domanda in sanatoria

Non vi sono pratiche di sanatoria o altri provvedimenti amministrativi in corso.



k) Occupazione dei beni pignorati

Gli immobili al momento del sopralluogo non erano occupati da nessuno, e non erano locati, inoltre le chiavi della bottega erano in possesso del debitore n. 1, mentre le chiavi del garage erano in possesso del debitore n. 3.

l) Descrizione dei beni pignorati

Box auto in Giarre Via Campania snc

Il box auto fa parte di un fabbricato per civile abitazione in condominio a sei elevazioni fuori terra (v. foto n. 1) realizzato nei primi anni 70 con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni. L'ingresso carrabile condominiale che si trova a livello stradale sulla Via Campania, è dotato di un cancello con apertura automatizzata, che immette nella corsia esterna condominiale (v. foto n. 4), accanto al box auto troviamo la porta di ingresso alla scala condominiale (v. foto n. 5) che porta ai vari appartamenti dell'edificio, il cui ingresso principale si trova su via Lazio (v. foto n. 12).

Il box auto è a livello strada, chiuso da saracinesca in acciaio con serratura (v. foto nn. 6 - 8), il pavimento è in mattonelle di scarsa qualità in stato non buono, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, vi è poi un piccolo bagno finestrato dotato di con w.c. e piletta, una parete del bagno e quella antistante sono rivestite con piastrelle di ceramica di scarsa qualità.

La superficie netta del box auto è di 23 m² di cui 2,40 m² sono coperti dal piccolo bagno, l'altezza da terra al soffitto è di 2,80 m, inoltre vi è l'impianto elettrico ed anche l'impianto idrico e fognario. La zona dove è ubicato l'immobile è semicentrale con strada poco trafficata e con possibilità di posti auto lungo la strada.

Il box auto confina: a nord ed est con corsia condominiale, a sud con vano scala condominiale, ad ovest con box auto di altra ditta.



m) Determinazione del probabile valore di mercato

Premesso che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo cui i beni potrebbero essere venduti se immessi in vendita in regime di libero mercato, i criteri di stima utilizzati per risalire al più probabile valore di mercato degli immobili sono: il metodo in base al valore unitario di mercato e la stima in base alla capitalizzazione del reddito.

Da un'indagine di mercato per la zona in esame, ho potuto rilevare che alcuni immobili oggetto di recenti compravendite con caratteristiche simili a quello da stimare, hanno avuto una valutazione media unitaria $V_u = 660,00 \text{ €/m}^2$ per il box auto di Via



Campania, mentre per la bottega di Via Rosmini $V_u = 1.000,00 \text{ €/m}^2$, inoltre per tenere conto delle condizioni degli immobili e la zona dove sono situati, si considerano dei coefficienti che possono far aumentare o diminuire il valore unitario degli immobili

Box auto Via Campania

Metodo in base al valore unitario di mercato

- Coefficiente di zona: semicentrale con possibilità di parcheggio sulla strada pubblica = 0,90;
- Coefficiente di età, qualità e stato di conservazione dell'edificio condominiale (età = 40 anni circa, in buono stato generale = 1,00;
- Coefficiente degli accessori (provista di impianto igienico sanitario ed elettrico = 1,00;
- Coefficiente di altezza interna: $h = 2,80 \text{ m. coeff.} = 1,00$;
- Coefficiente di rifiniture interne: (pavimento degradato, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate (1,00);
- Coefficiente di piano: a livello stradale 1,00

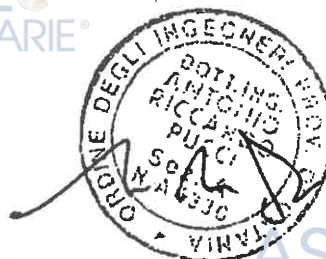
$$C_c = 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,90$$

Considerando inoltre che l'immobile non è occupato e non è locato, si applica un coefficiente pari a $C_o = 1,00$.

La Superficie commerciale (S_c) corrisponde alla superficie del garage = 23 m^2 .

$$V_m = V_u \times S_c \times C_c \times C_o$$

$$V_m = € 660,00 \times 23,00 \times 0,90 \times 1,00 = € 13.660,00$$



Metodo per capitalizzazione del reddito

La *rendita annuale lorda* ottenibile da un immobile di questo tipo è all'incirca $R_L = € 1.200,00$ a questa bisogna detrarre le seguenti spese:

- Spese di manutenzione	5%
- Spese di ammortamento	1%
- Sfitti e inesigibilità	1%
- Imposizioni fiscali varie	10%
Totale spese	17%

La *rendita annuale netta* è quindi:

$$R_{an} = € 1.200 * (1 - 0,17) = € 996,00$$

Capitalizzando la *rendita netta* ad un *tasso di capitalizzazione* del 5,00 % si ottiene il valore

$$V_A = € 996,00 / 0,05 = € 19.920,00$$

Facendo la media dei valori ottenuti con i due metodi, avremo il **probabile valore di mercato del box auto** è:

$$V_m = € (13.660,00 + 19.920,00) / 2 = € 16.790,00$$

Considerando inoltre che la quota pignorata ai debitori è di 1/2 (un mezzo), si avrà:

$$V_m = 16.790 \times 1/2 = € 8.395,00$$



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
azione ufficiale ad uso

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

12

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

n) Modalità di vendita

Per rendere più proficua la vendita si consiglia di considerare due lotti distinti e separati come segue:

LOTTO 1

La quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena proprietà, indiviso, del box auto sito in Giarre (CT), censito al catasto urbano del Comune di Giarre, Via Campania snc, piano 1/SS, foglio 62, particella 323, sub. 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 m², rendita €



o) Documentazione fotografica, planimetrie e mappe catastali

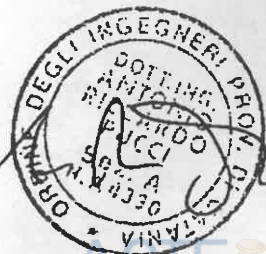
Le fotografie, visure e planimetrie catastali sono allegate alla presente ai nn. 3 e 4.

p) Accertamento se trattasi di beni indivisi

Gli immobili sono indivisi e non è possibile dividerli.

q) Beni pignorati in quota

Non sono presenti beni in più quote.



Grato per l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna il presente elaborato porgendo
alla S.V. distinti saluti.

Catania, li 6/10/2014

Dott. ing. Antonio Riccardo Pucci

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi 6 OTT 2014

