TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PERIZIA ESTIMATIVA
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. **919** DEL RUOLO GENERALE DELL'ESECUZIONE – ANNO **2009**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA SIVILLO FASCETTO

CREDITRICE PROCEDENTE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

UBICAZIONE: GIARRE (CT)

DOTT. GIUSEPPE BARONE
a.architetto_agronomo_paesaggista

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio
Via Plebiscito, n. 679, Catania - Via Fisicara, n. 14, Caltagirone
Tel./Fax 095.7313077
e-mail: giuseppe.barone@hotmail.it

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

INDICE

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

1.1 PREMESSA pag. 2

1.2 IMMOBILI DA VALUTARE pag. 4

1.3 OPERAZIONI PERITALI pag. 4

2.1 QUESITI pag. 5

a. Identificazione, descrizione e dati catastali dei beni oggetto di pignoramento pag. 5

b. Proprietà dei beni pag. 6

c. Titoli di provenienza nel ventennio pag. 7

d. Completezza della documentazione pag. 7

e. Situazione catastale pag. 8

f. Vincoli ed oneri giuridici - Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pag. 8

g. Destinazione del bene prevista dal vigente PRG pag. 8

h. Conformità urbanistica dei fabbricati pag. 9

i. Possesso dei beni pag. 9

j. Elementi utili per le operazioni di vendita pag. 9

k. Valutazione degli immobili pag. 10

l. Suddivisione in lotti pag. 12

m. Documentazione fotografica e planimetrie catastali pag. 12

n. Quota di pertinenza del *debitore esecutato* pag. 12

o. Pagamento dell'IVA e caratteristiche degli immobili pag. 13

p. Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione pag. 14

3.1 CONCLUSIONI pag. 14

Verbale di deposito pag. 16

Documenti allegati pag. 17

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio, Via Plebiscito n. 679 Catania
Tel/Fax. 095.7313077 e-mail: giuseppe.barone@hotmail.it

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

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

1.1 PREMESSA

Il giorno 15.03.2010, la Dott.ssa Maria Sivillo Fascetto, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Catania, ha nominato quale esperto estimatore, il sottoscritto Dott. Giuseppe Barone, con studio in Catania Via Plebiscito n. 679 ed in Caltagirone in Via Fisicara n. 14, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195 e all'Associazione Italiana Architettura del Paesaggio al n. 766.

Lo scrivente, nel corso dell'udienza del dì 15.03.2010, è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire perizia estimativa nel Procedimento esecutivo immobiliare **n. 919/2009 R. G. Es.**, promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., *creditore procedente*, rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dagli avvocati Sebastiano e Alessandro Coci.

In suddetta data, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito, in qualità di esperto, ed il **Giudice dell'esecuzione** gli ha affidato l'incarico, ponendo i seguenti quesiti:

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 specificandone, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

c. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificandone 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 manconte;*

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;*

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

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

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, quantificandone il costo della stessa, indicandone 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, indicandone il canone pattuito, la suo congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso di 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 in 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 vendito del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuato 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;*

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

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 quate indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificandone, in caso affermativa, 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, a se abbiono le caratteristiche di abitazione di lussa;*

p. *verifichi la correttezza dei dati riportarti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (a in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascriziane), in particalare accertando che il pignoramento abbia colpita quate spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

Il G.E. ha concesso termine di novanta giorni dalla data del giuramento per l'espletamento ed il deposito della relazione di perizia estimativa. In data 09.06.2010 veniva presentata istanza di proroga e, il G.E. concedeva ulteriori novanta giorni dall'inizio delle operazioni peritali.

1.2 IMMOBILI DA VALUTARE

Dallo studio del fascicolo di causa è emerso che i beni immobili da accertare e da valutare oggetto della presente procedura esecutiva, promossa con atto di pignoramento immobiliare dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., *creditare procedente*, nei confronti della *parte esecutata*, è l'immobile sito in Via Risorgimento n. 131 di Giarre (CT), diffusamente descritti al paragrafo 2.a.1.

1.3 OPERAZIONI PERITALI

Previo avviso mediante fax al legale del *creditore procedente* e raccomandata A/R n. 13986003300-1 del dì 30.06.2010 alla *parte esecutata* (doc. 1), il giorno 06.07.2010 è stato possibile accedere all'immobile, data la presenza del *debitore esecutato*.

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

Al fine dell'espletamento della perizia estimativa, sono state eseguite, dal sottoscritto esperto estimatore, tutte le necessarie operazioni di sopralluogo effettuando i rilievi metrici nonché quelli fotografici.

Si è, successivamente, reperita, presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e gli Uffici Tecnici dei Comuni di Giarre (CT), la documentazione tecnica.

Infine, si sono, eseguite le visure ipocatastali presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania.

Siccome dal verbale di primo accesso, redatto dallo scrivente e allegato alla presente (doc. 2), si viene con la presente perizia a riferire sugli elementi di giudizio emersi e sulle relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti avanti esposti conferiti dall'Ill. mo G.E.

2.1. QUESITI

Rispondendo nell'ordine ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto Dott. Giuseppe Barone, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, afferma quanto segue.

a. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.a.1 APPARTAMENTO sito in Giarre Via Risorgimento n. 131, individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giarre al foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted] sub [redacted], categoria A/2, classe 4, n. 6,0 vani, piano primo.

2.a.2 Ubicazione e descrizione

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento in condominio collocato nella zona suburbana del Comune di Giarre, denominata "Macchia" frazione di Giarre, sito in via Risorgimento n. 131, dalla complessiva superficie utile residenziale di m^2 140,00 al piano primo. inoltre vi sono due ballatoi di m^2 35,00 ed infine un terrazzo calpestabile di m^2 79,30 (superficie ricavate dalla planimetria catastale del Catasto Edilizio Urbano).

L'immobile confina: a Sud con la Via Risorgimento, ad est con altra ditta, ad ovest con giardino comune e corpo scala, ed infine a nord con giardino comune.

L'edificio è ubicato dal centro di Macchia di Giarre (frazione) a circa 600,00 m in linea d'aria. Per accedere all'appartamento, si percorre un vano scala in comune, al primo piano, ed esattamente a sinistra del vano scalo, si accede all'immobile.

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

L'immobile in questione, è composto da quattro vani: cucina, salone-soggiorno, due camere da letto, bagno, lavanderia ed un piccolo ripostiglio posizionato sul ballatoio. La distribuzione interna è così costituita: entrando dall'ingresso principale, sulla destra s'incontra il salone-soggiorno. Continuando a percorrere tale corridoio; sulla destra vi è il muro che confina con l'altra ditta, diversamente dalla sinistra che, vi è: la stanzetta da letto, il bagno, la cucina, ed infine la camera da letto.

La tompagnatura è costituita da laterizio forato, rifinita internamente da intonaco colorato di tipo civile. Le pareti dei servizi e della cucina sono rivestite, per un'altezza di circa 2,20 m, con piastrelle di maiolica. Continuando a salire il corpo scala, si giunge ad un terrazzo praticabile, con mattoni di cemento, censito in catasto come area urbana di 79,30m^2.

Il corpo di detto fabbricato è realizzato con opere in cls di cemento armato in sito, con solaio in cls misto e laterizio. Nel prospetto esterno, di maiolica, andrebbe effettuata una manutenzione.

Gli infissi esterni, ad esclusione delle porte interne realizzate in legno, sono in alluminio anodizzato.

All'esterno di tale appartamento, vi è un'area adibita a giardino, con la presenza di specie tipiche della flora mediterranea, dove vi è la possibilità del posto auto, (doc. 3 – foto nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14).

2.a.3 Dati catastali

All'Ufficio Tecnico Erariale di Catania, gli immobili oggetto del procedimento sono identificati catastalmente nel modo seguente (doc. 4):

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Giarre	[redacted]	[redacted]	[redacted]	A/2	4	6,0 vani

b. **PROPRIETÀ DEI BENI**

2.b.1 La proprietà dell'appartamento sito in Giarre in Via Risorgimento n. 113, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Giarre al foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted], sub [redacted], categoria A/2, classe 2, n. 6,0 vani, piano primo, risulta del *debitore esecutato* per la quota 1/1 di piena proprietà;

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

c. TITOLO DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

2.c.1 Dalla verifica prodotta dallo scrivente in data 30.06.2010 (doc. 4) e dalla documentazione in atti, è emerso quanto segue.

APPARTAMENTO sito in Giarre in Via Risorgimento n. 131, foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted], sub [redacted], piano primo:

- è pervenuto al *debitore esecutato*, per la quota di 1/1 di piena proprietà, da [redacted] nata a [redacted] per la quota di 12/18 di piena proprietà, da [redacted] nato a [redacted] per la quota di 2/18 di piena proprietà, da [redacted] a [redacted] per la quota di 2/18 di piena proprietà e [redacted] ta a [redacted] per la quota di 2/18 di piena proprietà, per Atto di Compravendita, Notaio Paolo Saporita del 24.05.2005 Rep. 20422 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 27.05.2005 al n. 36002 del Reg. generale e n. 20173 del Reg. particolare;

- l'immobile stesso è pervenuto a [redacted] ata a [redacted] per la quota di 3/18 di piena proprietà, a [redacted] nato a [redacted] per la quota di 2/18 di piena proprietà, a [redacted] ta a [redacted] per la quota di 2/18 di piena proprietà e a [redacted] nata a [redacted] per la quota di 2/18 di piena proprietà, da [redacted] nato a [redacted] e deceduto il 18.08.1993 per Atto di Successione n. 36 vol. n. 422 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 18.04.2005 al n. 26819 del Reg. generale e n. 14958 del Reg. particolare;

- l'immobile stesso è pervenuto a [redacted] a [redacted] per la quota di 9/18 di piena proprietà, e a [redacted] nato a [redacted] per la quota di 9/18 di piena proprietà per averlo edificato su terreno pervenuto da [redacted] nata a Giarre il 17.04.1938, da [redacted] nata a [redacted] e da [redacted] nata a [redacted] per Atto di Compravendita Notaio Mario Pulvirenti del 22.12.1937 Rep. n. 71796, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 27.12.1973 al n. 49917 del Reg. generale e n. 41483 del Reg. particolare.

d. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.d.1 E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali in funzione sia della documentazione esistente agli atti di causa che di quella prodotta dallo scrivente.

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

e. **SITUAZIONE CATASTALE**

2.e.1 Dall'analisi della documentazione risulta l'accatastamento dell'immobile.

f. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI E TRASCRIZIONI**

2.f.1 In data 30.06.2010 dallo scrivente sono state eseguite delle visure meccanizzate, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio, con il rilascio di certificati (doc. 5), al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni, oltre a quella operata dalla *creditrice procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente perito estimatore, sono quelle di seguito riportate.

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 27.05.2005, al Reg. particolare n. 11945 e al Reg. generale n. 36003 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., in virtù di concessione a garanzia di mutuo, a fronte di un capitale di € 75.000,00, a rogito del notaio Paolo Saporita;

TRASCRIZIONI

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 29.10.2009 al Reg. particolare n. 37016 e al Reg. generale n. 57810, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., Tribunale di Catania Repertorio n. 802 del 05.10.2009 contro il *debitore esecutato*, gravante sul seguente immobile:

APPARTAMENTO sito in Giarre (CT) in Via Risorgimento n. 131, foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted], sub [redacted], piano primo;

Relativamente al *debitore esecutato*, oltre all'atto di pignoramento immobiliare, risultano formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.

g. **DESTINAZIONE DEI BENI PREVISTA DAL VIGENTE PRG**

2.g.1 Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Giarre (CT):

- APPARTAMENTO sito in Giarre (CT) Via Risorgimento n. 113, foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted], sub [redacted], piano primo:

ricade all'interno della **"Zona edificabile B5"**.

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

Nella zona edificabile "B5", è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte stradale. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,00 mc/mq, il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 5/10. L'altezza massima deve essere non maggiore di 7,50 ml corrispondente a 2 elevazioni fuori terra.

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 ml fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di 5,00 ml. Sono ammessi cortili e chiostrine.

Vigono inoltre le norme generali per le zone "B".

Si produce il rispettivo "Certificato di destinazione urbanistica" (doc. 6).

h. CONFORMITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI

2.h.1 L'immobile individuato: APPARTAMENTO sito in Giarre (CT), foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted], sub [redacted], piano primo;

risulta rilasciata dal Sindaco del Comune di Giarre (CT), "Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili" pratica n. 141/74 del 17.04.1975.

Da ulteriori indagini presso l'Ufficio tecnico, dove si chiedevano i riferimenti e/o il rilascio del "Certificato di Abitabilità", si prendeva atto che, dopo il rilascio del Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili su citato, non è stato rilasciato alcun "Certificato di Abitabilità".

i. POSSESSO DEI BENI

2.i.1 APPARTAMENTO sito in Giarre (CT) Via Risorgimento n. 131, foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted], sub [redacted], piano primo:

al momento del sopralluogo, l'immobile non risulta nel possesso del *debitore esecutato*, bensì non abitato, in quanto lo stesso risiede in provincia di Messina, ed esattamente in Via Vittorio Emanuele III n. 158 – Basicò (ME).

j. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

2.j.1 Descrizione della zona e consistenza degli immobili

- *Descrizione:* appartamento in condominio;
- *Ubicazione:* Giarre (CT), Via Risorgimento n. 131;
- *Superficie complessiva:* 140,00 m^2 circa al lordo delle murature;
- *Destinazione d'uso:* abitazione di tipo civile;
- *Numero di vani:* quattro;

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

- *Anno di costruzione:* antecedente al 1975;
- *Stato di Conservazione:* normale;
- *Dati Catastali*: individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giarre (CT) al foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted] sub [redacted], categoria A/2, classe 4, n. 6,0 vani, piano primo;
- *Posizione:* Macchia di Giarre (Frazione di Giarre) - zona centrale.

k. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

2.k.1 Aspetto economico e criterio di stima per il valore dei FABBRICATI

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; *"... più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento"* (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Occorre, quindi, appurare che il bene oggetto di stima si trovi in una situazione di ordinarietà, ovvero di normalità, apportando opportune *aggiunte e/o detrazioni* per riportare il valore ordinario alle reali condizioni del bene oggetto di stima, *"... non bisogna mai dimenticare che la stima è un atto di vita e che il giudizio di stima economico è della stesso genere che emette il clinico intorno alla natura della malattia"* (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Al fine di stabilire il valore dell'abitazione di tipo civile si è effettuata la media tra il valore desunto applicando il metodo sintetico comparativo (I Metodo) ed il valore ricavato utilizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (II Metodo).

Per il metodo sintetico comparativo (I Metodo) si sono ricavati gli elementi necessari svolgendo delle indagini di mercato presso le locali agenzie immobiliari; tenuto conto della ubicazione dell'immobile nella zona centrale di Macchia di Giarre, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e delle condizioni di manutenzione dello stesso.

Invece, per ottenere il secondo valore si è adottata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (II Metodo) relativi al II Semestre 2009 (dati di disponibilità più recente), che per i seguenti immobili, riportano:

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

APPARTAMENTO sito in Giarre (CT), foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted], sub [redacted], piano primo.

Comune di Giarre (CT), zona/fascia centrali e periferiche limitrofe, codice di zona B/1, microzona catastale n. 1, tipologia prevalente "abitazioni di tipo civile", stato conservativo normale, determina un valore di mercato per abitazioni simili a quella oggetto di stima variabile fra 900,00 €/m^2 e 1.200,00 €/m^2 considerando la superficie al lordo di tutte le murature.

2.k.2 Attribuzione del valore

- APPARTAMENTO sito in Giarre (CT), foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted], sub [redacted] piano primo.

- 1 metodo estimativo: *Valore unitario di mercato*:

Scegliendo l'opportuno parametro tecnico (*ha, m^2*) od economico (*Plv, Ca, Bf*), il più probabile valore di mercato è dato da:

$$X : \sum V = P_x : \sum P$$

$$X = (\sum V / \sum P) \times P_x$$

X = più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima

$\sum V$ = sommatoria dei valori di mercato di beni compravenduti

$\sum P$ = sommataria dei parametri tecnici di riferimento

P_x = parametro di riferimento al bene in esame (m^2)

$$X = \sum V / \sum P \times P_x$$

Da un'indagine di mercato, un fabbricato simile a quello oggetto di stima, riporta i seguenti tre valori:

1) 1.100,00 €/ m^2;

2) 1.200,00 €/ m^2;

3) 1.300,00 €/ m^2.

$\sum V$ = 1.100,00 + 1.200,00 + 1.300,00= € 3.600,00

$\sum P$ = 1 + 1 + 1 = 3 m^2

€ 3.600,00 / m^2 3 = €/ m^2 1.200,00

Quindi:

superficie complessiva m^2 140,00 × € 1.200,00 = € 168.000,00

superficie ballatoi m^2 35,00 × 30% = 10,50 × € 1.200,00 = € 12.600,00

superficie terrazzo m^2 79,30 × 30% = 23,79 × € 1.200,00 = € 28.548,00

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

Totale complessivo € 168.000,00 + € 12.600,00 + € 28.548,00 = € 209.148,00

- Il metodo estimativo: *Valore ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio*

Trattandosi di un'abitazione in zona centrale e/o semicentrale limitrofa, nonché in prossimità di Giarre, si utilizza il valore massimo di € 1.200,00/m^2 desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Quindi:

superficie complessiva m^2 140,00 × € 1.200,00 = € 168.000,00

superficie ballatoi m^2 35,00 × 30% = 10,50 × € 1.200,00 = € 12.600,00

superficie terrazzo m^2 79,30 × 30% = 23,79 × € 1.200,00 = € 28.548,00

Totale complessivo € 168.000,00 + € 12.600,00 + € 28.548,00 = € 209.148,00

- VALORE FABBRICATO: Media dei valori:

Valore unitario di mercato (I Metodo): € 209.148,00

Valore banca dati Agenzia del Territorio (II Metodo): € 209.148,00 -

€ 209.148,00+ € 209.148,00 = € 418.296,00

€ 418.296,00 / 2= € 209.148,00

Il valore ottenuto è di € 209.148,00arrotondato € 210.000,00.

VALORE COMPLESSIVO € 210.000,00

l. SUDDIVISIONE IN LOTTI

2.l.1 Essendo l'immobile composto da un unico appartamento, non è possibile la suddivisione in lotti.

m. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALI

2.m.1 Sono stati redatti i rilievi fotografici delle unità immobiliari, allegati alla presente relazione (appendice fotografica – doc. 3).

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. (doc. 7).

Si producono, inoltre, gli estratti di mappa relativi all'immobile (doc. 8).

n. QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

2.n.1 Il diritto di proprietà del *debitore esecutato*, insiste per la quota di pertinenza di 1/1, sull'immobile oggetto della presente procedura.

Come diffusamente accennato, il bene pignorato non è divisibile.

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

o. PAGAMENTO DELL'IVA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

2.o.1 Pagamento dell'IVA

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, poiché non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa e di arti e professioni.

2.o.2 Caratteristiche degli immobili

La legge 408/1949 reca disposizioni, agevolativi ed esenzioni per venticinque anni dall'imposta sui fabbricati e relative sovrimposte, dalla data di dichiarazione di abitabilità nei confronti delle case di abitazione, che non abbiano il carattere di lusso, la cui costruzione sia iniziata entro il 31/12/1953, quest'ultimo termine è stato prorogato al 31/12/1959.

Il D.M. del 02/08/1969, fissa i criteri per la classificazione di lusso, stabilendo che sono tali:

1. le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a "ville", o "parco privato";
2. le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a case unifamiliari con la prescrizioni di lotti non inferiori a 300 m^2;
3. le abitazioni inserite in fabbricati con cubatura superiore a 2000 m^3, su lotti nei quali la cubatura realizzata sia inferiore a 25 m^3 v.p.p., per ogni 100 m^2 di superficie asservita;
4. le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 m^2 o campi da tennis drenati di superficie non inferiore a 650 m^2;
5. le case composte da uno o più vani costituenti unico alloggio padronale di superficie complessiva superiore a 200 m^2 (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina) e aventi come pertinenza un'area scoperta superiore a sei volte l'area coperta;
6. le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 m^2 (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina);
7. le abitazioni facenti parte o costituenti fabbricati esistenti su aree destinate a edilizia residenziale, quando il valore del terreno coperto e di pertinenza supera una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
8. le case o singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristicbe tra quelle cinque sotto riportate:

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

- superficie utile complessiva: superiore a 160 m^2 (esclusi dal computo balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchina);
- terrazze a livello coperte e scoperte e balconi: quando la loro superficie utile complessiva supera i 65m^2 a servizio di una singola unità urbana;
- ascensori: quando vi sia più di un ascensore per ogni singola scala;
- scala di servizio: quando non sia prescritta da leggi, regolamenti, o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
- montacarichi o ascensori di servizio: quando sono al servizio di meno di 4 piani.

Gli immobili oggetto di perizia non presentano tali caratteristiche.

p. **CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente si è evidenziata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

3.1 CONCLUSIONI

Sulla scorta delle superiori considerazioni, rispondendo al mandato conferitogli, e dalle indagini espletate, il sottoscritto dott. Giuseppe Barone così conclude:

- l'immobile pignorati è ubicato in Giarre (CT):
  APPARTAMENTO in condominio, sito in Macchia di Giarre (CT) Via Risorgimento n. 131, foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted], sub [redacted], piano primo;
- la proprietà dell'unità immobiliare è in capo al *debitore esecutato* per la quota 1/1;
- è stato possibile procedere ad un completo accertamento data la completezza della documentazione prodotta ed integrata;
- l'immobile risulta accatastato;
- sull'immobile pignorato esistono delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;
- l'APPARTAMENTO ricade in "Zona edificabile B5";
- il LOTTO è stato oggetto di Nulla Osta per l'Esecuzioni Lavori Edili n. 141/74 rilasciata dal Comune di Giarre (CT) il 17.04.1975, a dire dai tecnici, non è stato rilasciato il "Certificato di abitabilità";
- l'unità immobiliare pignorata è nel possesso del *debitore esecutato*;

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

- l'unità immobiliare pignorata non è occupata dal *debitore esecutato*, in quanto risiede in provincia di Messina ed esattamente in Via Vittorio Emanuele III n. 158 Basicò (ME);
- il più probabile valore di mercato, è stato stimato complessivamente per un importo pari a **€ 210.000,00**;
- è consigliabile vendere in unico lotto il bene immobile pignorato;
- il trasferimento degli immobili non è soggetto ad IVA;
- le unità immobiliari non hanno le caratteristiche di beni di lusso;
- l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione coincidono;

La presente relazione estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-*bis* disp.att. c.p.c. alle parti a mezzo raccomandata (doc. n. 9) nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa.

Si invitano, pertanto, le parti, nell'eventualità in cui fossero necessari ulteriori chiarimenti, ad inoltrare le relative note scritte allo scrivente entro 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E.

Nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania lì 12 luglio 2010

L'esperto estimatore
Dott. Giuseppe Barone
architetto_agronomo_paesaggista

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

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 919/2009 R.G. Es.

Promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Verbale di deposito di perizia estimativa

L'anno duemiladieci, il giorno __ del mese di luglio, nel Tribunale di Catania, Sesta sezione civile, Esecuzioni immobiliari, avanti al sottoscritto Direttore di Sezione, si è presentato il Dott. Giuseppe Barone, il quale ha depositato la perizia estimativa, con allegata documentazione, commessagli dal G.E. Dott.ssa Maria Sivillo Fascetto relativa alla procedura esecutiva indicata in oggetto.

L'esperto estimatore
Dott. Giuseppe Barone
a.architetto_agronomo_paesaggista

13 LUG 2010

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