

**TRIBUNALE CIVILE DI
CATANIA**

SESTA SEZIONE CIVILE



**PROCEDURA DI SOVRA INDEBITAMENTO
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
DEL PATRIMONIO**

Art. 269 D. Lgs. 14/2019 R.G. 73-1/2022



RELAZIONE CONSULENZA TECNICA DI STIMA

PROCEDIMENTO: N. 73-1/2022 R.G.

GIUDICE DELEGATO: **Dr. ROBERTO CORDIO**



PROFESSIONISTA DELEGATO: **Dr.ssa FEDERICA GRASSO**



DEBITORE ISTANTE: XXXXXXXXXX

- INDICE -



1. Premessa	pag. 03
-------------	---------



2. Risposte ai quesiti del mandato:	
a) Identificazione del bene	pag. 05
b) Titolarità dei beni e Provenienza	pag. 05
c) Formalità da cancellare alla vendita	pag. 06
d) Aggiornamento atti catastali	pag. 06
e) Regolarità edilizia dell'immobile	pag. 06
f) Detenzione immobile	pag. 07
g) Elenco immobili ed Elementi utili per le operazioni di vendita	pag. 07
h) Valutazione dell'immobile	pag. 08
i) Documentazione fotografica e planimetrie:	pag. 10
3. Conclusioni	pag. 10



1. PREMESSA

Con incarico del 28 dicembre 2022, previo incarico reso dal G.D. Dr. R. Cordio presso il Tribunale di Catania – VI Sez. Civile, il Liquidatore rag. commercialista Mazzone Salvatore, richiedeva una consulenza di stima alla scrivente Dr.ssa Grasso Federica, commercialista regolarmente iscritta all'ODCEC di Catania al n. AA2308, con studio a Mascalucia (CT) in viale Alcide De Gasperi n. 27 affinché:

- a) Identifichi esattamente il bene oggetto della procedura, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi con quanto rilevato in sede di sopralluogo;
- b) verifichi la correttezza dei dati riportati negli atti e nelle note di trascrizione e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto e la relativa nota;
- c) 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; qualora l'immobile sia pervenuto per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità);
- d) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- e) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati acquisiti con le risultanze catastali, segnalando quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene;
- f) accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia. In caso di esistenza di opere abusive, verifichi l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono e, lo stato della procedura;
- g) accerti se il bene oggetto della procedura sia occupato dal debitore o da terzi, se locato, ne indichi gli estremi;
- h) determini il valore del bene immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- i) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile.

La scrivente, preso atto del mandato, studiata la documentazione agli atti, provvedeva ad eseguire l'opportuno sopralluogo fissato per le ore 16:00 del giorno 10 febbraio 2023 recandosi, unitamente al debitore presso l'immobile sito a Catania, al Corso Indipendenza n. 176, piano quarto.

Le operazioni peritali, sulla scorta della documentazione catastale reperita, si sono svolte verificando lo stato dei luoghi, eseguendo i necessari rilievi e producendo idonea documentazione fotografica.

Successivamente venivano effettuate le indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

Inoltre a completamento delle operazioni, il sottoscritto esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

La procedura di liquidazione controllata dei beni richiesta dal debitore di cui al CC.II. D. Lgs. 14/2019 art. 269 e ss., individua il seguente bene immobile da alienare:

Abitazione di tipo Civile sita nel Comune di Catania, Corso Indipendenza n. 176, piano quarto, censita al N.C.E.U. al Foglio 27, Particella 1341, Sub. 14, in ditta in piena proprietà per la quota pari a 1/1, al debitore [REDACTED]

DATI CATASTALI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
27	1341	14	A/3	6	5 vani	€ 555,19
INDIRIZZO		Catania, Corso Indipendenza n. 176 piano 4°				
SITUAZIONE INTESTATARI						
				Proprietà per 1/1		

Oltre alla consistenza in vani, i dati di superficie rilevati al Catasto, riportano 96 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq.

CONFINI

L'unità immobiliare ubicata al quarto piano della palazzina "B2" in un plesso condominiale sito a Catania in Corso Indipendenza n. 176, scala C, confinante: a nord con scala e con altra ditta; ad est, a sud ed a ovest con area su spazi condominiali (cortile condominiale).

b) - TITOLARITA' DEI BENI E PROVENIENZA

L'immobile risulta essere pervenuto al debitore, giusto atto di compravendita rogato in data 19/12/2007, dal Notaio Scirè Risichella Sebastiana del distretto di Catania (repertorio n. 57446 raccolta n. 5744) contro [REDACTED] e registrato presso l'Ufficio del registro atti civili di Catania al n. 29594 in data 24 dicembre 2007 alla quale pervenne giusto atto di compravendita in Notar Astuti Vincenzo da Catania del giorno 02/10/1972 e trascritto presso i R.R. I.I. di Catania ai nn. 40179/33083 in data 07/11/1972.

c) - FORMALITÀ DA CANCELLARE ALLA VENDITA

Formalità esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione:

1. TRASCRIZIONE del 24/12/2007 – Registro Particolare 49746 Registro Generale 84662 Pubblico Ufficiale SCIRE' RISICHELLA SEBASTIANA repertorio 57446/5744 del 19/12/2007. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE del 18/11/2011 - Registro Particolare 8047 Registro Generale 56019 Pubblico Ufficiale RUGGERI CANNATA ANDREA repertorio 1294/988 del 11/11/2011. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIADI MUTUO FONDIARIO.

d)- AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI

Si precisa che si giunge alle attuali indicazioni per effetto della variazione del 02/08/2016 pratica n. CT0194061 in atti (n. 74548.1/2016) riportante la seguente annotazione: “costituita dalla soppressione della particella CEU Sez. FGL 27 PLA 494 SUB 14 per allineamento mappe”.

e)- REGOLARITA' EDILIZIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile e quindi l'intero corpo condominiale, venne realizzato in conformità alla licenza edilizia n. 664 rilasciata dal Comune di Catania in data 22/08/1968 e successive varianti parimenti approvate dallo stesso Comune in data 18/04/1969 n. 254 ed in data 12/02/1972 n. 79 con autorizzazione di abitabilità rilasciata il 23/05/1972.

In occasione del sopralluogo, si è potuto riscontrare che, rispetto alla planimetria catastale in atti, all'ingresso, la parete divisoria sinistra è stata abbattuta realizzando un unico open space. Parimenti è stato accertato che parte del balcone è stato verandato mediante utilizzo di una struttura precaria. Per dette modifiche, necessiterebbe rispettivamente presentare la dovuta istanza di variazione catastale ed il permesso in sanatoria.



f)- DETENZIONE IMMOBILE

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, è stato verificato che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, risulta essere occupata da terzi con regolare contratto di locazione datato 10/06/2022 registrato in data 05/07/2022 - ID. Telematico: TXN22T009217000MD con durata dal 10/6/2022 al 09/06/2025, importo del canone annuale € 3.000 (tremila/00).



g)- ELENCO IMMOBILI ED ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Trattasi di un appartamento ubicato al quarto piano con ascensore, composto da quattro vani utili oltre accessori (bagno e lavanderia).

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in granella di marmo 40x40;
- Pavimentazione balconi in piastrelle di clinker smaltate;
- Pavimentazione del bagno in ceramica 20x20;
- Pareti del bagno piastrellate con piastrelle di maiolica ad altezza 2 mt;
- Pareti ex cucina in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Infissi esterni in alluminio bianco con vetro camera;
- Infissi interni in legno ciechi;
- Servizi igienici tradizionali, tipo standard;
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.
- L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, mentre insistono dei climatizzatori in servizio da diversi anni.



Riguardo la classe energetica l'immobile è stato certificato di categoria "F".





h)- VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'unità immobiliare di cui sopra verrà determinato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima seguenti :

Sintetica – Comparativa (basata sul probabile valore di mercato in zona).

Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe, da informazioni acquisite presso agenzie immobiliari locali, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Supportato da queste fonti lo scrivente ha potuto determinare con buona approssimazione che i prezzi di mercato di alloggi ricadenti in equivalente zona urbanistica variano come di seguito riportato:

VALUTAZIONE OMI

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.:16

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	valore mercato (€ / mq)		superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.500	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1.100	L

VALUTAZIONE DI MERCATO

Capitalizzazione del reddito (basata sul potenziale reddito da locazione).

Il procedimento utilizzato si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione. Si utilizzerà il canone di

locazione desunto dal contratto in essere determinato a libera trattazione (L.431/98).

Superficie commerciale desunta dall'Uff. Catasto mq. 90



Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.100,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$Vm = mq \ 90 \times \text{€/mq} \ 1.100,00 = \text{€} \ 99.000,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile percepito pari ad € 250,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 250,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 250,00 x 12 mesi	€ 3.000
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA-20% spese = € 3.000,00- 20%	€ 2.400
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 2.400/0.03	€ 80.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene in cifra tonda:

$$Vr = (Va + Vm) / 2 = (\text{€} \ 99.000,00 + \text{€} \ 80.000,00) / 2 = \text{€} \ 90.000,00$$



i)- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE

Vedi allegati alla relazione.

3. CONCLUSIONI

Per quanto già espresso nella presente relazione si riassume di seguito il bene valutato e il suo valore di stima con riferimento agli attuali prezzi di mercato e la relativa quota in capo al debitore del debitore:

- Unità immobiliare in Catania, Foglio 27 - Particella 1341 - Sub. 14	
<u>Abitazione di tipo Civile</u> sita nel Comune di Catania Corso Indipendenza n. 176, piano quarto:	
Valore Complessivo del lotto	€ 90.000,00
Valore Quota pari a 1/1 liquidabile del debitore	€ 90.000,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione in cui si è cercato di fornire, oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura di liquidazione controllata del patrimonio RG n. 73-1/2022.

Catania, 15 marzo 2023

Dr.ssa Federica Grasso