

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare  
Dott.ssa Vera Marletta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Proc. Esec. Imm. 41/08  
CTU Ing. Giovanni Grasso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Con ordinanza emessa in data 7/07/2008 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Vera Marletta nel Procedimento nr. 41/81 per esecuzione immobiliare promosso dal Condominio di Via Vicenza 25 di Catania contro il Sig. \_\_\_\_\_, il sottoscritto Ing. Giovanni Grasso, veniva nominato quale C.T.U.

Avendo espletato tutte le operazioni necessarie per dare risposta al mandato conferitogli, il sottoscritto ha redatto la presente Relazione di Consulenza Tecnica che, per motivi di chiarezza, ha diviso in quattro parti e precisamente:

- PARTE PRIMA – Mandato conferitomi
- PARTE SECONDA – Operazioni eseguite
- PARTE TERZA – Risposta al mandato ricevuto
- PARTE QUARTA – Allegati alla presente relazione

PARTE PRIMA – Mandato conferito

Con l'ordinanza in data 7/07/2008 la Dott.ssa Vera Marletta nominava il C.T.U., conferendogli il seguente mandato:

- 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 suo 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 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 provvedimento 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'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 civili 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 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 beni fabbricati;

n) si accerti in caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle 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 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."

Con la stessa ordinanza gli veniva concesso il termine di 90 giorni dalla comunicazione per il Deposito della relazione scritta; veniva inoltre autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per

richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco e ad avvalersi di mezzo proprio ed ausiliario se necessario.

#### PARTE SECONDA – Operazioni eseguite

Ricevuta la notifica dell'Ordinanza di nomina a C.T.U. il sottoscritto prendeva visione di tutti gli atti del Procedimento, ritirando la prodotta documentazione ipotecaria e catastale, che esaminava; effettuava quindi accertamenti presso la Sezione Catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Catania, ove fra l'altro richiedeva la copia della planimetria catastale dell'appartamento oggetto del Procedimento.

In data 4/11/2008 con Raccomandata A. R. comunicava che in data 25/11/2008 alle ore 10,00 sarebbero iniziate le operazioni peritali col primo sopralluogo. Come si legge dal verbale allegato, il sottoscritto, recatosi all'indirizzo dell'immobile oggetto di procedimento, non trovava nessuno e dopo avere atteso invano fino alle ore 10,30 insieme alla Sig.ra C. sua collaboratrice, sospendeva le attività. Conseguentemente il C.T.U. riceveva la convocazione spedita per compiuta giacenza. Successivamente, con Raccomandata A. R. spedita in data 13/01/2009, il C.T.U. comunicava che in data 27/01/2009 alle ore 10,00, si sarebbe recato nuovamente presso l'immobile sito in Catania, Via Vicenza 25, per dare inizio alle operazioni peritali, ma anche questa seconda volta il sottoscritto non trovava nessuno e dopo avere atteso invano fino alle ore 10,30 insieme alla Sig.ra C. sua collaboratrice, sospendeva le attività.

Nel frattempo il sottoscritto effettuava un'indagine di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'appartamento, sia presso Agenzie Immobiliari che da anni operano nella città di Catania, sia consultando la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio.

Autorizzato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Vera Marletta in data 10/03/09 ad avvalersi della Forza Pubblica per entrare nell'immobile, il sottoscritto riesciva però a mettersi in contatto col figlio dell'esecutato, il quale si rendeva disponibile per effettuare il sopralluogo in data 13/03/09, che veniva effettuato alle ore 10,00 in presenza dello scrivente, del figlio dell'esecutato Sig. C.

In tale occasione il C.T.U. rilevava la situazione in cui trovavasi l'appartamento oggetto della presente Consulenza, prendendo i necessari appunti e scattando nr. 22 foto a colori, allegate alla presente.

Dopo ciascuna indagine sopra indicata, intraprendeva la disamina degli elementi raccolti; alla fine

redige questa Relazione, con la quale risponde al mandato conferitogli.

### PARTE TERZA – Risposta al mandato ricevuto

A seguito di tutti gli accertamenti effettuati, oltre che del successivo esame degli elementi raccolti, il sottoscritto può affermare quanto segue:

#### 1)- Ubicazione, identificativi catastali, descrizione e consistenza dell'appartamento facente parte della procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto della Procedura esecutiva è un appartamento facente parte del Condominio sito in Catania, Via Vicenza 25, posto al 6 piano con terrazzo soprastante annesso.

L'appartamento in questione è a pianta rettangolare composto (vedi planimetria catastale acquisita presso il Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania) con ingresso – salotto, stanzino, bagno cucina e vano verandato, con terrazzo al livello, ed al piano superiore dal terrazzo di copertura dell'edificio con un piccolo ripostiglio. La superficie interna utile calpestabile dell'immobile in questione risulta di circa mq. 65,24. Trattasi di un appartamento edificato in data anteriore all'1/09/1967 in stato di degrado ed attualmente oggetto di ristrutturazione. Le rifiniture sono quelle in uso all'epoca della sua realizzazione, con pavimentazione in piastrelle smaltate, infissi esterni in alluminio anodizzato, porte interne del tipo in legno tamburato, impianto elettrico eseguito sottotraccia, servizi completi di tutti i sanitari e delle rubinetterie con impianto idrico incassato, e distribuzione di acqua calda e fredda in tutti gli apparecchi igienici, pareti rifinite a ducotone, impianti TV e citofonico. Le attuali condizioni di manutenzione sono scarse.

Al catasto l'appartamento in oggetto è censito al foglio 69, particella 18752 subalterno 13, categoria A/3, consistenza di vani 5, rendita catastale €555,19 del Comune di Catania, in atti dal 20/12/2001 pervenuto al debitore esecutato in regime di separazione legale dei beni con

, per ragione di metà indivisa ciascuno, per atto di compravendita del 9/02/1990 rogato in data 26/02/1990 dal notaio Pelliriti di Catania, da potere di

Per quanto riguarda i confini, l'immobile oggetto della procedura esecutiva, nel suo insieme confina ad est con proprietà , o aventi causa, a sud con Via Vicenza, ad ovest con proprietà o aventi causa e con cortile comune, salvo migliori e più aggiornati confini.

#### 2)- Rispondenza o meno dall'unità Immobiliare di cui al precedente punto "1)" con quella risultante dalla certificazione prodotta, regolarità o meno della documentazione ipotecaria e catastale agli atti, titolarità del bene da parte dell'esecutata e relativa provenienza, libertà

della stessa (ipoteche, vincoli, servitù, ecc.) e formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.

La documentazione ipotecaria e catastale prodotta relativa all'immobile sito in Catania, Via Vicenza 25 è costituita da:

- Planimetria catastale dell'immobile;
- Visura storica catastale dell'immobile;
- Ispezione ipotecaria;
- Rilevazione ipotecaria ventennale.

La ispezione ipotecaria di cui sopra si riferisce effettivamente all'immobile oggetto della Consulenza e copre il ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare (13/02/2008) ed è completa.

Dall'esame della certificazione ipotecaria prodotta risulta che, sull'immobile in questione gravano:

- Ipoteca volontaria 22/11/1989 nn. 41696/4955, nascente da atto di mutuo ai rogiti del Notaio R. Pelleriti del 17/11/1989 per Lire 146.000.000 (Euro 73.000,00) a favore della Cassa Centrale di Risparmio Vittorio Emanuele, contro \_\_\_\_\_, sopra l'immobile in oggetto;
- Ipoteca legale 17/03/2006 nn. 18555/5967, provvedimento del 2/03/2006 per Euro 5.100,48 (2.550,24 s.c.) a favore della Montepaschi Serit, contro \_\_\_\_\_, sopra l'immobile in oggetto;
- Pignoramento 13/02/2008 tr. Al nn. 7994/5380.

3)- Conformità o meno dell'immobile alle norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuali oneri a carico di chi si aggiudicherà lo stesso.

In base agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania e presso la Sezione catasto urbano dell'Ufficio del Territorio di Catania, il sottoscritto ha potuto accertare che trattandosi di immobile regolarmente censito al Catasto Fabbricati ma costruito in data anteriore al 1967, non vi è né Certificato di Abitabilità, né Certificato di Destinazione Urbanistica.

Non risultano apportate modifiche che necessitano di preventiva autorizzazione amministrativa e, pertanto, l'immobile per il quale si procede, dal lato urbanistico è regolare. **Conseguentemente**, la persona che si aggiudicherà l'immobile all'asta non dovrà effettuare alcun adempimento per quanto riguarda la regolarità amministrativa e non dovrà pagare alcun onere. Ovviamente, non risulta infine che, per l'immobile in questione, esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

COPIA

4)- Detentore della villetta sita in Catania, Via Vicenza 25.  
Per come accertato nel corso dell'accesso sui luoghi, l'immobile in questione è attualmente abitato dal debitore esecutato.

5)- Elementi utili per la vendita

Trattasi di un appartamento, le cui condizioni attuali, rilevabili dalle foto allegate, sono abbastanza scarse; la suddivisione dei vari ambienti risulta dalla planimetria catastale allegata. L'unità immobiliare in questione è ubicata al piano sesto e settimo in Catania, Via Vicenza 25. La superficie interna complessiva utile dell'immobile in questione è di circa mq. 65,24; fanno inoltre parte della proprietà i balconi a livello.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione.

6)- Valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della Consulenza.

Tenuto conto dell'attuale situazione economica, ormai da diversi anni l'unico metodo affidabile per calcolare il giusto valore di un determinato immobile è solamente quello in base alle quotazioni di mercato; detto valore corrisponde alla stima che lo stesso avrebbe, in caso di vendita, in una libera contrattazione. Il perito estimatore, dopo aver rilevato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da valutare, deve pertanto effettuare un'accurata indagine di mercato, assumendo le necessarie informazioni, al fine di risalire ai prezzi richiesti per altre unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quella da stimare ed ubicate nella stessa zona. A seguito dell'incarico conferitogli, il sottoscritto ha effettuato, subito dopo l'accesso sui luoghi, indagini estimative sia nella zona in cui trovasi l'immobile, sia presso Agenzie Immobiliari che operano da diversi anni nella città di Catania che presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Dalle risultanze dell'indagine di cui sopra è emerso che alla data attuale, per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, tenuto conto delle sue condizioni, della ubicazione e consistenza, può darsi una valutazione media unitaria di €/mq 2.100,00 rapportata alla sua superficie interna, comprendendo detto prezzo l'incidenza delle superfici esterne.

Conseguentemente, il valore complessivo dell'immobile oggetto della Consulenza, ammonta a €137.004,00 (centotrentasettemilaquattro/00), risultanti dal computo che segue:

$\text{mq } 65,24 \times \text{€/mq. } 2.100,00 = \text{€}137.004,00$  arrotondato €137.000,00 (centotrentasettemila/00).

Tale valore deve essere diminuito dell'importo necessario a ripristinare i danni in essere.

Come si evince dalle foto gravi infiltrazioni di acqua hanno causato danni ai solai. Le opere necessarie sono quelle di:

Descrizione delle opere	mq	€/mq	€
svellimento del lastrico solare	65	8,00	520,00
creazione di massetto di pendenza	65	5,00	325,00
<b>impermeabilizzazione</b> delle superfici con guaina impermeabile 2 strati	130	18,00	2.340,00
pavimentazione di finitura	65	25,00	1.625,00
rimozione delle murature pericolanti	a corpo	1000,00	1.000,00
protezione delle strutture in acciaio	a corpo	500,00	500,00
ripristino estetico e stuccatura dei soffitti	65	12,00	780,00
coloritura delle pareti 2 mani	411,6	8,00	<b>3.292,80</b>
coloritura dei soffitti 2 mani	130	8,00	1.040,00
<b>TOTALE</b>			<b>11.422,80</b>

Pertanto il valore dell'immobile risulterà pari a quanto sopra determinato decurtato dei danni stimati in Euro 11.422,80, quindi €137.000,00 – €11.422,80= €125.577,20

7) - Opportunità della vendita in unico lotto o più lotti separati.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, non frazionabile, la vendita potrà essere effettuata solamente in un unico lotto.

8) - Documentazione fotografica e planimetria catastale.

La documentazione fotografica interna ed esterna dell'appartamento in questione, composta da n° 22 foto, viene allegata alla presente Consulenza, insieme alla planimetria catastale.

9) - Caratteristiche dell'unità immobiliare ai fini delle agevolazioni fiscali ed eventuale rientranza della stessa nel regime IVA.

Trattasi di un appartamento di tipo civile abitazione; l'aggiudicatario potrà pertanto usufruire delle agevolazioni in vigore al momento dell'aggiudicazione, relativamente agli immobili di tale tipo. Agevolazioni che potrebbero essere anche quelle per la prima casa, qualora l'acquirente la debba destinare a propria abitazione e non disponga di altri appartamenti nel Comune di Catania.

Il trasferimento dell'unità immobiliare in questione non è soggetto al regime I.V.A., essendo questa un bene personale.

PARTE QUARTA – Allegati alla presente relazione

Si allegano alla presente Relazione, della quale ne fanno parte interamente:

- Planimetria catastale dell'immobile;
- Visura storica catastale dell'immobile;
- Rilevazione ipotecaria;
- n. 22 foto a colori;
- Specifica delle Competenze e Spese;
- Verbale di accesso sui luoghi.

Con quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato.

Catania, li 5/05/2009.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI: 7 MAG. 2009  
IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA



