

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore procedente

GUARDI S.P.A.

Debitore esecutato

n.282/04 Reg. Gen. Esec. Imm.

RELAZIONE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Consuelo Corrao

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dottor Ingegnere Melita Aspasia Brancati



ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE RELAZIONE

1 PREMESSA

2 SOPRALLUOGO

3 LETTERA A)

4 LETTERA B)

5 LETTERA C)

6 LETTERA D)

7 LETTERA E)

8 LETTERA F)

9 LETTERA G)

10 LETTERA H)

11 LETTERA I)

12 LETTERA J)

12 LETTERA K)

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO 1 CONVOCAZIONE DELLE PARTI

ALLEGATO 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 3 PIANTA DELL'IMMOBILE

ALLEGATO 4 RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 5 SUDDIVISIONE IMMOBILE IN LOTTI DI VENDITA

ALLEGATO 6 NOTA DEGLI ONORARI E DEGLI ESPOSTI

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA. SEZIONE ESECUZIONE.

Creditore procedente: GUARDI S.P.A.

Debitore esecutato [REDACTED]

n.282/04 Reg. Gen. Esec. Imm.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Consuelo Corrao.

RELAZIONE DEL C. T. U. Dottor Ingegnere Melita Aspasia Brancati.

I. PREMESSA.

La signora G.E. Dott.ssa Consuelo Corrao con ordinanza del 15 dicembre 2004 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Dott. Ing. Melita Aspasia Brancati, avente studio tecnico in Catania Via Andrea Costa n.8, con il mandato di:

- a) Identificare esattamente i beni pignorati, 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; verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno;
- b) accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- c) precisare, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- d) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

- e) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare 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 determinazione precisa; precisare se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;
- f) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, la sua congruità e la scadenza dei relativi contratti;
- g) Evidenziare 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; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione etc.);
- h) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria); del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- i) indicare 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;
- j) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

k) accertare 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.

Accertata la mancanza, all'interno del fascicolo, delle planimetrie degli immobili oggetto di perizia necessarie per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha eseguito una ricerca al catasto dove però risultavano inesistenti.

Successivamente, previa comunicazione alle parti nei modi di legge, il giorno 22 luglio 2005 alle ore 17,00, la scrivente si recava sui luoghi per dare inizio agli accertamenti ritenuti necessari o comunque influenti alla redazione della perizia (cfr. Allegato n.1). In tale occasione la sottoscritta ha richiesto al signor [REDACTED] la planimetria degli immobili rimandando il rilievo ad un ulteriore sopralluogo nel caso in cui il proprietario non l'avesse.

Non avendo ottenuto dal signor [REDACTED] planimetria richiesta, la scrivente ha fissato per il giorno 29 settembre 2005 alle ore 16,30 un altro sopralluogo, comunicandolo alle parti nei modi di legge.

Dal che la presente relazione.

2. SOPRALLUOGHI

Il giorno 22 luglio 2005 alle ore 17,00, la sottoscritta C.T.U. si recava sui luoghi per dare inizio alle operazioni peritali. Ivi riscontrava la presenza dei signori:

- [REDACTED] debitore esecutato,
- [REDACTED] nella qualità di consulente tecnico di parte debitrice.

Alla loro presenza e con la loro assistenza, la scrivente provvedeva ad eseguire un sopralluogo generale degli immobili, ad eseguire un accurato rilievo fotografico e a prendere appunti in separato foglio (cfr. Allegato n.2).

Il 29 settembre 2005 alle ore 16,30 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo, dove veniva riscontrata la presenza del signor [REDACTED]

Al cospetto dell'intervenuto e con la sua assistenza, la scrivente ha proceduto al rilievo degli immobili coadiuvata da un collaboratore, prendendo appunti in separato foglio (cfr. Allegato n.2).

3 LETTERA A)

Formano oggetto della stima le seguenti tre unità immobiliari :

1. unità immobiliare ubicata a Catania, in Vico Battiati n°2, piano terra, censito al N.C.E.U. di Catania con i seguenti dati di individuazione e classamento: partita 1048673, foglio 69, part. 6690, sub 4, vico Battiati n.2, P.T., cat. A/4, cl. 9, vani catastali 1,5, R.C. euro 116,20 (€ 225.000);
2. unità immobiliare ubicata a Catania, in Via Pacini n°59, piano terra, censito al N.C.E.U. di Catania con i seguenti dati di individuazione e classamento: foglio 69, part. 6690, sub 3, via Pacini n.59, P.T., cat. C/1, cl. 5, consistenza: 29 mq, R.C. euro 882,16 (€ 1.708.100);
3. unità immobiliare ubicata a Catania, in Via Pacini n°55, piano terra, censito al N.C.E.U. di Catania con i seguenti dati di individuazione e classamento: partita 12662, foglio 69, part. 6690, sub 10, via Pacini n.55, P.T., cat. A/5, cl. 5, vani catastali 1,5, R.C. euro 41,06 (€ 79.500).

Non avendo a disposizione le planimetrie catastali degli immobili si possono fare delle supposizioni su come essi sono stati accorpati. Le unità immobiliari 1, 2 e una parte dell'unità immobiliare 3 sono state unificate in un'unica unità e adibite a negozio di abbigliamento, al quale si accede dal n°59 di Via Pacini, mentre la rimanente parte dell'unità immobiliare 3 è utilizzata come deposito e si accede ad essa dal numero civico n° 55 di Via Pacini (cfr. Allegato n.3).

Per la determinazione esatta dei confini non essendo disponibili le documentazioni necessarie (planimetrie catastali o atto di compravendita degli immobili) da cui poterli desumere, la scrivente ha cercato di individuarli servendosi del rilievo effettuato e della mappa catastale allegata agli atti.

Gli immobili confinano ad Est con il Vico Battiati, a Sud con la Via Pacini, a Nord e ad Ovest con proprietà di altre Ditte.

Dalle visure catastali e dai documenti allegati, gli immobili oggetto di espropriazione risultano essere di proprietà del signor [REDACTED] per 1000/1000.

4 LETTERA B)

Al signor [REDACTED] proprietà degli immobili nn. 1, 2, e 3 sono così pervenute:

- immobile n°1 - atto di compravendita, datato il 19/12/1986 in notar V. Ciancico e trascritto il 12/01/1987 ai nn. 1459/1181, da potere della signora [REDACTED]

[REDACTED] ai quali era pervenuto per successione legittima dal padre [REDACTED]

[REDACTED] (den. di succ. n°6 vol.878, trascritta il 9/03/1952 ai nn. 6060/5554) e per successione dalla madre [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it (den. di succ. n°76)

- che ne erano proprietari in forza delle successioni prima

- immobile n°3 - atto di compravendita, datato il 14/09/1990 in notar G. Artesi e trascritto il 12/10/1990 ai nn. 42018/32548, da potere della signora [REDACTED]

(den. di succ. n°39

GIUDIZIABILE.it (den. di succ. n°25 vol.2625,

l'immobile era pervenuto per atto di compravendita dell'8/02/1944 in notar Mirone,

trascritto il 10/02/1944 ai nn. 2330/2029.

Non esistono nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento dei suddetti beni altre formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esaminati gli atti, risultano non disponibili:

1. la documentazione idonea per poter accertare le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;

ASTE GIUDIZIARIE.it
dott. ing. melita aspasia brancati

2. gli atti di compravendita degli immobili dai quali desumere gli esatti confini;
3. le planimetrie catastali.

6 LETTERA D)

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo è possibile dire che le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento risultano le seguenti:

Trascrizione. Verbale di pignoramento immobiliare del 7/10/2004 a favore della GUARDI s.p.a. contro il debitore esecutato [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catania ai numeri 53062/33532.

Iscrizione. Per quanto riguarda il dettaglio dell'iscrizione ipotecaria manca alla scrivente la documentazione necessaria.

7 LETTERA E)

Gli immobili di che trattasi sono stati ristrutturati due volte dal signor [REDACTED]. Una prima volta, subito dopo l'acquisto e quindi intorno alla fine degli anni '80, una seconda volta intorno all'anno 2000.

Sia della prima che della seconda ristrutturazione la scrivente non ha trovato al Comune di Catania - VII direzione urbanistica e gestione del territorio - alcuna richiesta di autorizzazione né sono state documentate le spese di ristrutturazione.

Inoltre, non avendo a disposizione le planimetrie originarie degli immobili, non è possibile capire se gli interventi di ristrutturazione hanno comportato delle modifiche tali da essere sottoposte ad autorizzazione dalle autorità competenti.

Ad oggi l'immobile si presenta in buone condizioni e, da quanto potuto accertare dai sopralluoghi, senza problemi di tipo strutturale.

8. LETTERA F)

I beni pignorati risultano occupati dal debitore esecutato e utilizzati come negozio di abbigliamento e deposito.

9. LETTERA G)

Gli immobili oggetto di perizia si trovano al piano terra di due edifici vicini ubicati a Catania in Via Pacini nn. 55 e 59. Essi sono stati accorpati e ristrutturati per essere adibiti a negozio di abbigliamento, più un piccolo deposito. Al negozio si accede da Via Pacini n°59 (Cfr. Allegato n. 4, foto n.1), mentre il deposito si trova nell'androne del palazzo ubicato al n°55 della stessa Via Pacini (Cfr. Allegato n. 4, foto n.10).

Entrando dal civico 59 di Via Pacini il negozio è formato da un unico ambiente di circa 51 mq utilizzato per l'esposizione degli articoli di vendita in cui è stata ricavata nella parte più interna la zona per la cassa. Tale ambiente è formato dalla fusione di due vani e presenta due altezze differenti per la presenza di una scala di 4 gradini posizionata in corrispondenza dell'unione dei due vani e sottolineata da un arco (Cfr. Allegato n.3 e Allegato n. 4, foto nn. 3 e 4). Per cui, la parte iniziale del negozio presenta un'altezza di circa 3 metri, mentre la parte retrostante ha un'altezza di circa 2,50. I soffitti originari, con volte a botte e a crociera, sono stati controsoffittati utilizzando dei pannelli in cartongesso (Cfr. Allegato n. 4, foto nn. 3, 4 e 6). Lateralmente al vano principale sono stati ricavati due piccoli spogliatoi (complessivamente di circa 3,4 mq) e un bagno (di circa 3,4 mq) con annesso un piccolo deposito (di circa 8 mq) non ispezionabile perché occupato da vari materiali (Cfr. Allegato n.3 e Allegato n. 4, foto nn. 5, 7 e 8).

Le caratteristiche generali dell'immobile sono:

- struttura portante in muratura;
- pavimento in marmo;

- controsoffitto in cartongesso con nicchie porta lampade;
- espositori in tubi di acciaio;
- infissi interni in legno tamburato laccato con maniglie in acciaio;
- infissi esterni in profilato di acciaio e vetro stratificato;
- pareti interne trattate con idropittura;
- rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle di maiolica;
- è assente l'impianto di riscaldamento ma esiste la predisposizione;
- impianti termico centralizzato con pompe di calore;
- non si notano lesioni od altre cause che possano fare supporre una ridotta staticità od agibilità dell'intero immobile.

In generale, si può affermare che il negozio versa in buono stato manutentivo.

Entrando dal civico 55 di Via Pacini, invece, si accede ad un androne di un palazzo in cui nel vano sottoscala si trova un piccolo deposito (non ispezionabile perché occupato da vari scatoloni) che (a detta del proprietario) ha una parete in comune con il negozio in corrispondenza del deposito-bagno (Cfr. Allegato n.3 e Allegato n. 4, foto n. 9).

Esso ha una superficie utile pari a circa 5 mq per un'altezza variabile non rilevata perché inaccessibile.

Le sue caratteristiche generali sono:

- pavimento in graniglia di marmo;
- intonaco alle pareti e nel soffitto.

10 LETTERA H)

Il quesito che si pone al Consulente tecnico nella fattispecie, riguarda la determinazione del valore venale in comune commercio e a data corrente dell'immobile prima descritto.

Il valore attuale dell'immobile risulterà dalla media aritmetica delle seguenti due stime: la prima effettuata tramite quotazioni dirette di mercato e la seconda tramite il metodo della capitalizzazione del reddito basata anch'essa su valutazioni di mercato.

PRIMA STIMA: per affrontare il problema concretamente, si è proceduto alla raccolta di informazioni presso operatori immobiliari della zona e si è fatto riferimento alla valutazione dell'agenzia del territorio per trasferimenti immobiliari in zone vicine o assimilabili a quella in oggetto.

Dall'insieme di tali informazioni, tutte concordi in linea di massima, ed esaminato il bene da stimare, si è ritenuto applicabile il procedimento per la determinazione del valore sintetico di mercato per comparazione, ovvero un metodo comparativo basato sulla costruzione di una scala di valori formata da prezzi noti di beni analoghi riferendosi a precisi parametri unitari. Sulla base della scala di valori su menzionata, si determina il valore sintetico di mercato dell'immobile analizzato attraverso il suo inserimento nel gradino della scala che presenta maggiori analogie, mediante la definizione del prezzo unitario medio.

Caratterizzati i valori tipici, si redigono i seguenti conteggi:

Perché congruo considerare una valutazione commerciale pari al valore di zona di:

• € 4.000,00 per la superficie lorda del negozio.

Quantificazione mq di stima:

• 57 mq per la superficie lorda;

Pertanto, la stima del negozio è pari a:

57 mq x 4.000,00 €/mq = € 292.000,00

SECONDA STIMA: si basa sull'attitudine del bene a fornire un reddito, seppur presunto, che capitalizzato ad un opportuno tasso di rendimento, fornisce il valore commerciale del bene

Dal reddito lordo annuo ordinario per locazione può determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali componenti di IRPEF ed ILOR) che in genere si aggira intorno al 30%. Nella zona considerata il canone di un immobile del genere compreso di deposito può oscillare intorno a € 1.500,00 mensili (riferendosi alle offerte di locazione di immobili comparse recentemente su alcuni quotidiani catanesi).

Trova il seguente reddito lordo annuo:

$$\text{Canone } 1.500,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 18.000,00$$

Il reddito annuo netto, da prendere come base per la capitalizzazione, ammonta a :

$$\text{€ } 18.000,00 - 30\% \text{ di spese} = \text{€ } 12.000,00$$

Il tasso di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio e della zona, si può assumere pari al 3,5%, per cui il valore di mercato del negozio da stima per capitalizzazione dei redditi netti risulta pari a:

$$\text{€ } 12.000,00 / 0,035 = \text{€ } 342.857,14$$

Dalla media aritmetica delle due stime si ottiene il valore venale dell'immobile:

$$(\text{€ } 392.000,00 + \text{€ } 342.857,14) / 2 = \text{€ } 317.428,57$$

che risulta arrotondato a di € 300.000,00

IN LETTERA

Sarebbe più opportuno vendere il negozio e il deposito in un unico lotto per un prezzo totale

di € 300.000,00.

La vendita in due lotti separati è anche possibile ma richiederebbe alcune trasformazioni interne a ridare il valore totale dell'immobile di circa il 30%.

Il primo lotto può essere costituito dal secondo vano del negozio esistente (dove è ubicata la cassa) insieme agli spogliatoi il bagno e il deposito per una superficie di circa 42 mq. L'accesso in questo caso può avvenire dal Vico Battiati n° 2 (Cfr. Allegato n.5 e Allegato n. 4, foto n.1);

La seconda lotto può essere costituito dal primo vano del negozio di superficie pari a circa 30 mq, ma sarebbe sprovvisto di locali accessori, per cui richiederebbe dei lavori di ristrutturazione per adeguarlo alle norme richieste per i negozi. L'accesso può avvenire da Via Battiati n° 59 (Cfr. Allegato n.5);

Una suddivisione del genere è fattibile ma non è molto consigliabile perché: il negozio appartenente al primo lotto avrebbe un accesso posto in un vicolo e con poche possibilità di esposizione, pertanto risulterebbe poco appetibile commercialmente; mentre il negozio appartenente al secondo lotto non essendo provvisto di locali accessori richiederebbe una serie di lavori per adeguarlo alle norme vigenti, a meno che non venisse acquistato dal proprietario della bottega contigua per cui verrebbe accorpato e utilizzato interamente come unico lotto di vendita.

Nei due lotti dei due lotti sono i seguenti:

Prima lotte: procedendo alla stima secondo i parametri precedentemente utilizzati si ha un valore di € 168.000,00. A tale valore bisogna applicare un coefficiente di differenziazione pari a 0,65, dovuto alla posizione dell'ingresso all'immobile, per cui si ha un valore finale di:
 $€ 168.000,00 \times 0,65 = € 109.200,00$ in cifra tonda € 109.000,00.

Seconda lotte: procedendo alla stima secondo i parametri precedentemente utilizzati si ha un valore di € 124.000,00. A tale valore bisogna applicare un coefficiente di differenziazione pari a 0,80 dovuto ai possibili lavori di adeguamento alle vigenti norme, per cui si ha un valore finale di:
 $€ 124.000,00 \times 0,80 = € 99.200,00$ in cifra tonda € 99.000,00.

12. LETTERA J)

Per quanto riguarda la documentazione fotografica si veda l'Allegato n.4, mentre la pianta del terreno è nell'allegato n.3.

13. LETTERA K)

Non è possibile stabilire se l'immobile è soggetto al pagamento dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) perché dipende dalla natura del potenziale acquirente, che può essere un privato (e in questo caso non si deve pagare l'I.V.A. ma l'imposta di Registro) o una ditta (in tal caso si deve pagare l'I.V.A.).

Tanto si doveva in virtù dell'incarico conferitomi.

Dott. Ing. Melita Aspasia Brancati




ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. melita aspasia brancati

avv. Ing. Melina Aspasia Brancati

Preg. ma Signora
Avv. Anna Ginex
V.le XX Settembre, 45
95129 Catania
nella qualità di procuratore della
GUARDI S.p.a.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Provvedimento tra GUARDI S.p.a., creditore procedente,
contro [REDACTED] debitore esecutato;
Tribunale Civile di Catania - sez. esecuzione
G.E.: Dott.ssa Corrao
Procedimento n.282/04
Sopralluogo sui siti oggetto delle operazioni peritali.

In relazione all'incarico conferitomi dalla Sig.ra G.E. Dott.ssa Corrao, del Tribunale Civile di Catania sez. esecuzione, di disporre consulenza tecnica d'ufficio, "al fine di:

- 1) Identificare esattamente i beni pignorati, 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; verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno;
- 2) accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel territorio anteriore alla data del pignoramento;
- 3) precisare, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 4) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 5) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare 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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Andrea Costa, 8 - 95129 Catania
tel./fax (095) 7465399

Dott. Ing. Melita Aspasia Brancati

approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisare se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;

Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il nome praticato, la sua congruità e la scadenza dei relativi contratti;

Evidenziare 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; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione etc.);

Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria); del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

Indicare 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 suoi accessori;

Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

Accertare 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.", nella causa di cui in oggetto. A mezzo della presente, si comunica che giorno 22 luglio 2005 alle ore 17,00 la sottoscritta si recherà a Catania in Via Pacini n° 59 al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

Le parti in indirizzo, convocate a mezzo della presente, vogliano entro tale termine, provvedere alla nomina di eventuali consulenti tecnici di parte.

E' stato inoltre disposto dalla Sig.ra G.E. Dott.ssa Corrao un acconto di euro 250,00, posto a carico della parte procedente da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali.

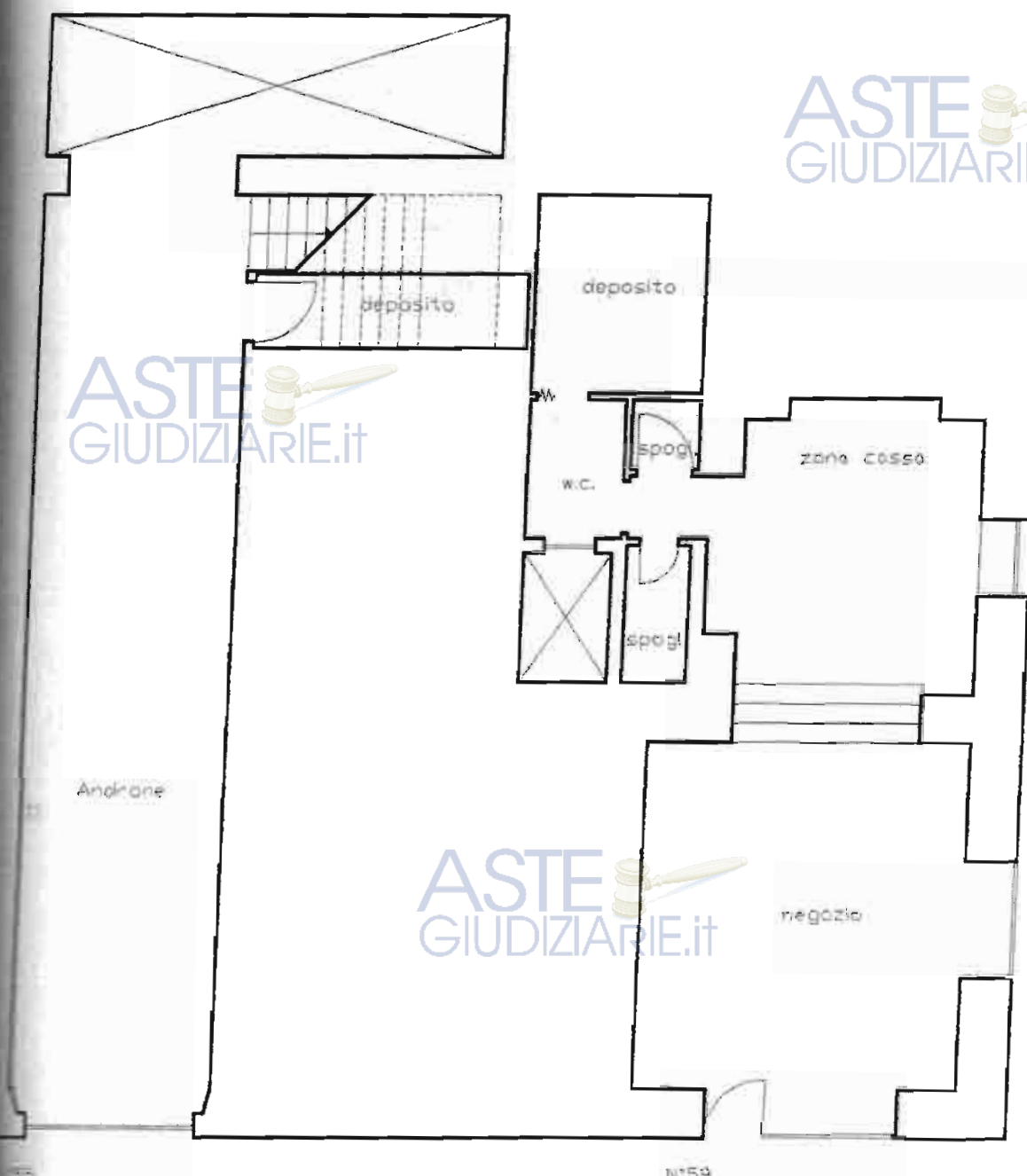
Catania 8/06/2005

Distinti saluti

Dott. Ing. Melita Aspasia Brancati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Andrea Costa, 8 - 95129 Catania
tel./fax (095) 7465399



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore procedente

GUARDI S.P.A.

Debitore esecutato

n.282/04 Reg. Gen. Esec. Imm.

INTEGRAZIONE RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Consuelo Corrao

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dottor Ingegnere Melita Aspasia Brancati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA. SEZIONE ESECUZIONE.

Creditore procedente: GUARDI S.P.A.

Debitore esecutato: [REDACTED]

n.282/04 Reg. Gen. [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Consuelo Corrao.

RELAZIONE DEL C. T. U. Dottor Ingegnere Melita Aspasia Brancati.

1. PREMESSA.

La signora G.E. Dott.ssa Consuelo Corrao con ordinanza del 24 ottobre 2005 ha disposto che la sottoscritta C.T.U. Dott. Ing. Melita Aspasia Brancati completasse il mandato alla luce della produzione, da parte del creditore procedente, delle documentazioni mancanti.

Determinazione dei confini dei beni pignorati. Lett. a) mandato.

Per quanto riguarda la determinazione dei confini degli immobili pignorati questi si possono desumere dagli atti di compravendita. Si ricorda che i beni pignorati constano di tre unità immobiliari accorpate e ristrutturate per essere adibiti a negozio di abbigliamento, con annesso un piccolo deposito. Risulta quindi più pertinente la determinazione dei confini considerando gli immobili nel loro insieme.

Prendendo come riferimento grafico la planimetria dell'allegato n°3 della relazione già depositata, i beni confinano ad Est con il Vico Battiati, a Sud con la Via Pacini, a Ovest con proprietà [REDACTED] androne condominiale e pozzo luce del fabbricato, a Nord con area condominiale e androne della casa palazzata di cui fa parte.

Determinazione conformità per i fabbricati alla vigenti norme in materia urbanistico-edilizia. Lett. e) mandato.

Come già detto nella relazione depositata, gli immobili di che trattasi sono stati ristrutturati due volte dal signor Rapisarda. Una prima volta, subito dopo l'acquisto intorno alla fine degli anni '80 e una seconda volta intorno all'anno 2000.

Da indagini eseguite al catasto dalla scrivente risultano presenti in archivio storico solo due planimetrie: quella inerente l'unità immobiliare 1 (foglio 69, part. 6690 sub 4) poco leggibile perché in forma di schizzo e quella inerente l'unità immobiliare 2 (foglio 69, part. 6690, sub 3) eseguita in maniera errata e forse per questo motivo non informatizzata. Di tali planimetrie è possibile solo prenderne visione, ma la loro consistenza non risulta utile ai nostri fini.

Per quanto è stato possibile analizzare dai sopralluoghi effettuati e dalle poche informazioni derivanti dalla visione delle planimetrie al catasto, si può affermare che le operazioni eseguite sugli immobili riguardano trasformazioni di tipo interno, non strutturali, che non richiedono autorizzazione da parte degli organi competenti, ma solo una comunicazione di inizio dei lavori da parte del proprietario (di cui, tra l'altro, non v'è traccia al Comune di Catania).

L'unica incongruità deriva dall'attuale destinazione d'uso che solo per l'unità immobiliare 2 (foglio 69, part. 6690, sub 3) è coerente con l'attività commerciale svolta in quanto catastata come categoria C/1 (negozi e botteghe). Per le altre due unità immobiliari abbiamo: categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) per l'unità immobiliare 1 (foglio 69, part. 6690, sub 4) e categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare) per l'unità immobiliare 3 (foglio 69, part. 6690, sub 10), con destinazione d'uso prettamente abitativo.

Ad oggi per poter essere in regola con l'attività esercitata bisogna effettuare un cambio di destinazione d'uso che ai sensi dell'art. 10 della L.R. Sicilia n.37/85 deve formare oggetto di apposito provvedimento autorizzatorio, a prescindere dalla sussistenza o meno di realizzazione di opere edilizie, ed è ammesso solo a condizione che rientri tra i casi di

mutamento previsti dallo strumento urbanistico generale e rispetti le prescrizioni di zona. Condizione che in questo caso viene soddisfatta. La variazione di destinazione d'uso, ove consentito, è autorizzata dal Sindaco previo parere dell'ufficio tecnico comunale e del Responsabile del Servizio d'Igiene Pubblica dell'A.S.I. competente territorialmente e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

Per quanto attiene l'eventuale pagamento del contributo di concessione, un costante indirizzo giurisprudenziale ha affermato il principio che il mutamento di destinazione d'uso non accompagnato da lavori di adattamento o di trasformazione materiale dell'immobile non è soggetto a concessione edilizia o ad autorizzazione.

Se si realizza il cambio di destinazione d'uso in concomitanza di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o restauro e risanamento conservativo, per il combinato disposto degli artt. 5 e 10 della L.R. n.37 del 1985 nulla è dovuto da parte del richiedente al Comune per gli oneri di cui l'art.3 della legge n.10 del 1977, fermo restando la sola eventuale quantificazione del contributo sull'incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora la nuova destinazione provochi un maggiore carico urbanistico della zona.

Per quanto riguarda la determinazione del contributo degli oneri di urbanizzazione (delib. Commissario Straordinario n. 443 del 31/12/92) l'aliquota per l'anno 2005 da pagare è di 9,20 euro al mc. La superficie totale delle due unità immobiliari a cui bisogna effettuare il cambio di destinazione d'uso è di circa 42 mq. Se consideriamo un'altezza media di circa 3,00 m si hanno $126 \text{ mc} \times 9,20 \text{ euro/mc} = 1159,2 \text{ euro}$ da pagare come contributo degli oneri di urbanizzazione.

Tanto si doveva in virtù dell'incarico conferitomi.

Dott. Ing. Melita Aspasia Brancati

Melita Aspasia Brancati

V. copiatto
27/3/06
CE
Elaris
dott. ing. melita aspasia brancati