

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Consulenza tecnica d'ufficio

GENERALITA' DELL'ESECUTATO

Esecuzione immobiliare N.104/2006 R. G. esec.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Numero R.G.esec.: 104/2006

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Generalità dell'esecutato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

Esecuzione immobiliare n.104/2006 R. G. esec.

Giudice delle esecuzioni Dott. ssa Vera Marletta

Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio

TRIBUNALE DI CATANIA

VI Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U.

nell'esecuzione

immobiliare n.104/2006 R.G.E.I. promossa dal (

INDICE

1 - PREMESSA	1
2 - DETERMINAZIONI DEL MANDATO	6
3 - CONCLUSIONI	19

1 - PREMESSA

A seguito di Atto di Pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente, trascritto a Catania il 23.05.2006 Reg. Gen. 34616 Reg.Part. 20403 per i seguenti immobili:

-nuda proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare sita in Catania, Via Vecchia Ognina n.90, censita in N.C.E.U. di Catania, foglio n.69, part.IIIa n.19229, sub 13, cat. A/2, cl.5, vani 8, piano quarto;

-nuda proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare sita in Catania, Via Vecchia Ognina n.96, sub 21, cat.C/6, cl.10, 11 mq., piano seminterrato.

Con ordinanza del 19/12/2006, il Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Vera Marletta nominava la scrivente C.T.U. per l'esecuzione immobiliare n.104/2006 R.G.Es. con 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 dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

d) precisi – se del caso – l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accerti se i beni 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 e 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico 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 determinazione esatta; 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 e 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 unico lotto o in più lotti separati (spiegandone la 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) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti nel caso in cui si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di 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 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 legge 408/1949 e successive modificazioni, o se 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.

L'inizio delle operazioni peritali, fissato per il giorno 13/02/2007, previa convocazione delle parti mediante raccomandata A.R., su richiesta formulata dall'avvocato dell'esecutato a mezzo fax inviato in data 12.02.2007, è stato

rinvio al giorno 21.02.2007 e, del rinvio, è stata data comunicazione via fax allo stesso avvocato, e con telegramma all'avvocato della parte procedente.

Il giorno 21.02.2007, si è presentato sui luoghi, per la parte procedente l'Avv.

in sostituzione dell'A Non essendo stato

possibile prendere visione dei luoghi a causa dell'assenza dell'esecutato e dei conduttori degli immobili, il sopralluogo è stato ulteriormente rinviato alle ore 15.00 del giorno 27 Febbraio 2007, e tale rinvio è stato comunicato con telegramma del 25.02.2007 all'avvocato dell'esecutato.

Il giorno 27.02.2007 alle ore 15.15, alla presenza dell'esecutato, dell'Av

in sostituzione dell'avvocato della parte procedente, e delle conduttrici dell'immobile, come risulta dal verbale di sopralluogo allegato, si è proceduto all'attenta ispezione dei luoghi ed alla riproduzione fotografica degli stessi.

Sono stati visionati l'appartamento sito in Catania, Via Vecchia Ognina n.90, piano quarto ed il cortile in cui è ubicato il garage, sito in Catania Via Vecchia Ognina n.96. Non essendo stato possibile prendere visione dell'interno del garage, è stato convocato un ulteriore sopralluogo per le ore 15.00 del giorno 12 Marzo 2007, che è stato comunicato alle parti mediante telegramma del 06.03.2007. Il giorno 12 Marzo 2007 l'esecutato non si è presentato al sopralluogo che è stato rinviato al giorno successivo, 13 Marzo 2007 alle ore 15.00, sempre previa comunicazione alle parti. In tale data, è stato possibile prendere visione dell'interno del garage e l'esecutato ha consegnato la documentazione relativa ai contratti di affitto dei locatari dei due immobili, come risulta dal verbale allegato. Le operazioni di consulenza sono state concluse alle ore 15.30 del giorno 13 Marzo 2007.

Per la redazione del presente elaborato, la scrivente ha svolto le necessarie indagini tecniche ed economiche, ha eseguito la verifica dei luoghi durante i sopralluoghi, ed ha raccolto, presso gli uffici competenti, i dati indispensabili per la definizione della titolarità dei beni e della situazione edilizia ed urbanistica.

2 - DETERMINAZIONI DEL 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;

Appartamento sito in Catania al quarto piano di Via Vecchia Ognina n.90

Confini: a Nord con altro immobile di proprietà di terzi; a Sud con Via Ronchi;

a Ovest con Via Vecchia Ognina; ad Est con vano scala condominiale, cortile condominiale e altro immobile di proprietà di terzi

Identificazione catastale: l'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania, in ditta al debitore esecutato per la nuda proprietà per 1/1, con usufrutto per 1/1 a terzo soggetto (vedi Allegato 5):

Foglio	P.Ila	Sub	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
69	19229	13	P.4	A/2	5	8 vani	€ 1.074,23

La planimetria catastale (Allegato n.3), riproduce esattamente lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo ed è conforme al progetto assentito con Licenza

edilizia n.233 del 19.12.1956 riguardo ad alcune tramezzature ed alla configurazione dei balconi che prospettano sulla via V. Ognina e sulla Via Ronchi, ampiamente descritti nel successivo punto h).

Garage sito in Catania al piano seminterrato Via Vecchia Ognina n.96

Confini: a nord-est e nord-ovest con il cortile interno, a sud-ovest e sud-est con proprietà di terzi.

Identificazione catastale: il bene sopra descritto è catastato al N.C.E.U. del Comune di Catania, in ditta al debitore esecutato per la nuda proprietà per 1/1 ed usufrutto per 1/1 a terzo soggetto (Allegato n.6):

Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.catast.	Rendita
69	18709	21	C/6	10		11 m ²	€ 171.58

La planimetria catastale, riproduce esattamente lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e conferma il progetto assentito (vedi Allegato 4).

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 dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Regime patrimoniale dell'esecutato. Dall'Estratto per il riassunto dal registro degli atti di matrimonio, raccolto tra gli allegati, si evince che per l'esecutato è in atto la cessazione degli effetti civili del matrimonio dal 06.04.1989 (Allegato 11).

Titolarità dei beni e provenienza. L'appartamento ed il garage sono in testa al debitore esecutato per la nuda proprietà 1/1 a seguito di

che comportava, contestualmente, la riserva di usufrutto generale vitalizio a favore dell'originario proprietario e, dopo la sua morte, avvenuta il 15 Febbraio 1994, ad altro soggetto, come si evince dall'Allegato 10. I due immobili, altresì, erano giunti in testa alla ditta cedente al debitore esecutato per

dato proveniente dalla certificazione notarile in atti e dall'Allegato 9).

d) precisi – se del caso – l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

Quanto presente agli atti, unitamente a quanto personalmente reperito presso gli uffici competenti, risulta sufficiente ai fini di una risposta puntuale ed esauriente ai quesiti del presente mandato.

e) accerti se i beni 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 e redazione;

I due beni pignorati sono stati accatastati in data 10.03.1970, (Vedi Allegati 3,4,5,6).

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;

Dalla certificazione notarile in atti si riscontra esclusivamente il gravame dovuto al I _____ in rettifica _____ a favore del precedente, che fa riferimento alla sola nuda proprietà dei due immobili intestati all'esecutato.

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente;

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania in data 06.03.2007 si evince che i due immobili sono localizzati nella zona omogenea C del Piano regolatore 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 determinazione esatta; precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

I due immobili fanno parte di un edificio conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione. Dalla pratica di Licenza edilizia, presa in

visione dalla sottoscritta presso l'Archivio storico del Comune di Catania, sono stati rilevati i seguenti dati:

-Parere favorevole della Commissione edilizia in data 23 -11-1956

-Licenza edilizia rilasciata con provv.N.233 del 19/12/1956 dal Comune di Catania.

-Collaudo della struttura a firma dell'Ir [redacted] in data 21-1-1958 --

-Parere favorevole del Genio civile nota n.10514 del 22-04-1958

-Certificato di Abitabilità 29-10-1958 (Allegato 8) (Archiv. gen. Comune di Catania).

Per completezza si segnala quanto segue:

Gli elaborati di progetto assentiti con Licenza edilizia n.233/56, nei prospetti esterni, sulla V. Ronchi e V. Ognina, presentano due diverse versioni dei balconi, realizzati durante la costruzione dell'edificio: essi risultano conformi al progetto assentito nella profondità (1.20 mt.) e divisi in modo difforme in larghezza. Inoltre, si riscontra la variazione dei tramezzi del salone all'interno dell'appartamento rispetto al progetto assentito. La planimetria catastale riporta l'attuale stato dei luoghi.

In conclusione si ritiene che le difformità sopra segnalate, per i balconi ed i tramezzi, non rientrino in alcuna delle ipotesi di variazione essenziale di cui all'art.4 della L.R.n.37/85 e che , pertanto, considerato che l'opera ha ottenuto i pareri favorevoli dell'Ufficio del Genio civile e del Comune di Catania per il Certificato di abitabilità, tali variazioni non implicano l'attivazione di alcuna procedura di regolarizzazione.

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità e l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Durante il sopralluogo effettuato il 27.02.2007 la sottoscritta ha avuto modo di verificare che l'appartamento è dato in locazione ammobiliata a 5 conduttrici con l'uso singolo delle diverse camere, con un congruo canone mensile di € 140,00, i singoli contratti non risultano registrati, e la data di scadenza varia per ciascun soggetto (Allegato 2).

Il garage è in affitto ad altro soggetto, a partire dall'anno 1985, con canone locativo annuo incongruo pari a € 681,12 (€ 1.320.000). Il contratto non risulta registrato. (Allegato 2).

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, d'inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.);

I due beni, oggetto della presente stima, fanno parte di un edificio per civile abitazione (vedi foto FO-L1-1/2/3), con botteghe al piano terra, nella zona est

della città di Catania. Costruito nel 1958, esso si presenta in uno stato buono di conservazione sia nei prospetti che negli spazi condominiali.

L'edificio presenta sette elevazioni fuori terra, struttura portante in c.a., finiture dei prospetti in pietra calcarea ed intonaco colorato, tre corpi scala, tre ascensori ed un cortile interno.

I garage sono localizzati nel piano seminterrato con accesso dal n.96 di Via Vecchia Ognina.

Parte dell'edificio è stata oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria. A differenza del garage dell'esecutato, che è incluso negli interventi di manutenzione straordinaria, l'appartamento è ubicato nella parte dell'edificio che conserva le finiture esterne originarie, che si trovano in buono stato di conservazione dal punto di vista strutturale e in contrasto cromatico con i recenti interventi manitentivi.

Anche l'androne, le scale e l'ascensore, di pertinenza dell'appartamento, a cui si accede dalla V: Vecchia Ognina n.90, conservano le finiture originarie, che nel tempo si sono mantenute in buone condizioni. (vedi foto FO-L1-4). A differenza dei prospetti che si affacciano sulla V. Ognina e sulla V. Ronchi, i prospetti interni, nella parte esclusa dall'intervento di manutenzione straordinaria e la pavimentazione del cortile presentano elementi di degrado nei materiali di finitura.

L'edificio è localizzato in una delle zone più pregiate della città sotto il profilo edilizio e commerciale, che fa riferimento al Corso Italia, Viale Ionio, Viale Libertà e Via Umberto. La zona è servita da un numero adeguato di mezzi trasporto, ed è dotata di un congruo numero di attrezzature di quartiere.

L'immobile non è soggetto ad alcun vincolo di natura storico-artistica e paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 490/99.

1-Apartmento sito al quarto piano di Via Vecchia Ognina n.90.

L'appartamento, è composto da n.5 vani ed accessori ed è privo di impianto di riscaldamento. L'altezza dei locali è di mt. 3.20, la pavimentazione interna è in graniglia e segato di marmo, ed il servizio igienico ha il rivestimento delle pareti ed il pavimento in mattonelle di ceramica in buono stato di conservazione. Le pareti sono tinteggiate con idropittura, gli infissi e le porte interne sono in legno, in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico non è stato adeguato alle prescrizioni della Legge 46/90 e l'impianto idrico non ha subito nel tempo interventi radicali e sono funzionanti.

L'abitazione è raggiungibile dall'androne condominiale in corrispondenza del numero civico 90 della Via V. Ognina, tramite scale fornite di ascensore. E' composta da un ingresso (vedi foto FO-L1-5) che consente l'accesso al salone (vedi foto FO-L1-7/8) e ad un vano adiacente (vedi foto FO-L1-6), da un corridoio (vedi foto FO-L1-10) che si connette con due vani letto (vedi foto FO-L1-17-18), da un ripostiglio (vedi foto FO-L1-15), da un servizio igienico (vedi foto FO-L1-12), da un secondo tratto di corridoio (FO-L1-9), da una cucina (vedi foto FO-L1-11), da una lavanderia con servizio igienico (vedi foto FO-L1-14) e, infine, da un secondo ripostiglio posto in prossimità della cucina (vedi foto FO-L1-13).

Tre balconi, con pavimentazione in marmo, si affacciano sulla via Vecchia Ognina, un balcone sulla via Ronchi e, in corrispondenza del vano cucina e della

lavanderia, un balcone di forma irregolare prospetta sul cortile interno (vedi foto FO-L1-16), che, a differenza degli altri appartamenti.

La superficie utile è pari a mq. 158.60 (lorda complessiva mq. 192.00) e la superficie complessiva dei balconi è pari a mq. 35.72.

Garage sito in Via Vecchia Ognina n.96. Il garage è localizzato nel cortile interno, con accesso dalla Via Vecchia Ognina, n.96 (vedi foto FO-L2-1/2) e confina con altra proprietà e con il cortile condominiale. Ha una superficie di 11.00 mq., un'altezza pari a mt.2.35, la pavimentazione è costituita da mattonelle di cemento e le pareti, intonacate, si presentano in un avanzato stato di degrado, prodotto dalle infiltrazioni di acqua dovute al deterioramento della impermeabilizzazione del solaio di copertura.

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.

Il valore della piena proprietà dei due immobili è stato calcolato con il **Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.**

E' stato preso in considerazione il valore medio tra i valori minimo e massimo, riportati dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare di Catania per la microzona catastale 12 codice di zona CI, che risulta a pari $V_{mz} = \text{€}/\text{mq.} 2675,00$ per l'appartamento e pari a $V_z = 2000,00 \text{ €}/\text{mq.}$ per il garage.

A tale valore sono stati applicati opportuni *coefficienti correttivi* C_n dimensionati in funzione delle caratteristiche posizionali estrinseche del contesto ambientale ed intrinseche dell'immobile.

Il Valore V_0 così ottenuto è stato messo a confronto con tre valori di mercato V_{01} , V_{02} , V_{03} , ottenuti dall'indagine diretta su immobili comparabili per ubicazione, tipologia, dimensioni e caratteristiche complessive. Infine, il valore V_m , della piena proprietà, ottenuto dalla media aritmetica di V_0 , V_{01} , V_{02} , V_{03} è stato utilizzato per il calcolo della stima del valore dell'usufrutto V_u e della nuda proprietà V_{np} , (vedi Allegato 13).

Appartamento sito al quarto piano di Via Vecchia Ognina n.90

Superficie commerciale dell'immobile $S_c = \text{mq.} 200,93$

Superficie commerciale			
	Superf. lorda. Mq.	Coefficiente	Superficie commerciale mq.
Abitazione	192.00	1	192,00
Balconi	35.72	0,25	8,93
Totale appartamento			mq. 200,93

Nell'allegato 13 è riportato il calcolo del valore medio della piena proprietà ottenuto con il Metodo sintetico comparativo che è risultato pari a $V_m = \text{€}/\text{mq.} 2745,99$.

Per la stima del valore dell'usufrutto, l'annuabilità (a) è stata calcolata moltiplicando il valore medio V_m della piena proprietà per il saggio degli interessi legali pari al 2,5 %:

$$a = V_m \times 0,025 = \text{€}/\text{mq.} 2745,99 \times 0,025 = \text{€}/\text{mq.} 68,65$$

Dato che l'usufruttuario ha 31 anni compiuti, l'annuabilità è stata moltiplicata per il *coefficiente di usufrutto e vitalizio a tempo indeterminato* pari a 34.

$$V_{mu} = a \times 34 = \text{€/mq. } 68,65 \times 34 = \text{€/mq. } 2334,09 \text{ (Valore dell'usufrutto a mq.)}$$

Pertanto si è ottenuto:

-STIMA DEL VALORE della piena proprietà

$$V_p = V_m \times S_c = \text{€/mq. } 2745,99 \times \text{mq. } 200,93 = \text{€ } 551751,77$$

-STIMA DEL VALORE dell'usufrutto

$$V_u = V_{mu} \times S_c = \text{€ /mq. } 2334,09 \times \text{mq. } 200,93 = \text{€ } 468988,70$$

-STIMA DEL VALORE della nuda proprietà

$$V_{np} = V_p - V_u = \text{€ } 551751,77 - \text{€ } 468988,70 = \text{€ } 82763,00$$

arrotondato a € 83000,00

ooooo

B-Garage sito in Via Vecchia Ognina n.96.

$S_c = 11,00$ mq. (Superficie commerciale)

$V_z = 2000,00$ €/mq. (Valore di microzona)

$V_m = 2551,36$ €/mq Valore medio unitario calcolato con il Metodo sintetico comparativo (vedi allegato 13).

Per la stima del valore dell'usufrutto, l'annuabilità (a) è stata calcolata moltiplicando il valore medio V_m della piena proprietà per il saggio degli interessi legali pari al 2,00%:

$$a = V_m \times 0,025 = \text{€/mq. } 2551,36 \times 0,025 = \text{€/mq. } 63,78$$

Dato che l'usufruttuario ha 31 anni compiuti, l'annuabilità è stata moltiplicata per il *coefficiente di usufrutto e vitalizio a tempo indeterminato* pari a 34.

$$V_{mu} = a \times 34 = \text{€/mq. } 63,78 \times 34 = \text{€/mq. } 2168,66 \text{ (Valore dell'usufrutto a mq.)}$$

Pertanto si è ottenuto:

-STIMA DEL VALORE della piena proprietà

$$V_p = V_m \times S_c = \text{€}/\text{mq. } 2551,36 \times \text{mq. } 11,00 = \text{€ } 28064,96$$

-STIMA DEL VALORE dell'usufrutto

$$V_u = V_{mu} \times S_c = \text{€}/\text{mq. } 2168,66 \times \text{mq. } 11,00 = \text{€ } 23855,26$$

-STIMA DEL VALORE della nuda proprietà

$$V_{np} = V_p - V_u = \text{€ } 28064,96 - \text{€ } 23855,26 = \text{€ } 4209,72$$

arrotondato a € 4200,00

VALORE DI STIMA della nuda proprietà

Appartamento € 83000,00

Garage € 4200,00

Totale € 87200,00

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone la 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;

Considerato che la vendita giudiziaria afferisce esclusivamente alla nuda proprietà, si ritiene che sia opportuno procedere alla vendita dei due immobili in un unico lotto.

m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Allegato 3 - Planimetria catastale dell'appartamento

Allegato 4 - Planimetria catastale del garage

Allegato 12 - Documentazione fotografica

n) accerti nel caso in cui si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

La nuda proprietà dei due beni afferisce esclusivamente al debitore esecutato.

o) accerti se il trasferimento dei beni 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 legge 4/08/1949 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

I due beni sono esenti dal pagamento dell'IVA in quanto non presentano caratteristiche di lusso e non sono beni nell'esercizio d'impresa; ai sensi del D.M. 2/8/1969, del D.M. 7/1/1950 e della circolare del Min. delle Finanze 23/12/1950 n°4496UL sono soggetti all'imposta di registro.

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.

L'atto di pignoramento di

Gli altri dati riportati nell'atto di pignoramento concordano con la documentazione in atti.

L'applicazione del pignoramento, alla nuda proprietà, risulta nella rettifica della trascrizione dell'atto di

richiamata dalla certificazione notarile in atti, poiché nell'originaria trascrizione

erroneo, alla piena proprietà.

3 - CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Sono di seguito allegati:

Allegato 1 – Verbali di sopralluogo

Allegato 2 – Copia contratti di locazione

Allegato 3 – Planimetria catastale dell'appartamento

Allegato 4 - Planimetria catastale del garage

Allegato 5 – Visura dell'appartamento

Allegato 6 - Visura del garage

Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 8 - Certificato di abitabilità

Allegato 9 – Atto di compravendita

Allegato 10 – Atto di donazione

Allegato 11 – Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio

Allegato 12 – Documentazione fotografica

Allegato 13 – Stima del valore dell'usufrutto

Catania

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Catania, 26 MAR. 2007