SIECIC

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 798/2009 R.G.ES. PROMOSSO DA

CREDITO EMILIANO S.P.A.

****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania

1. Premessa.

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio , con studio tecnico sito in Catania in Via Malta n. 34 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925 , Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dalla Credito Emiliano , iscritta al R.G.Es. n. 798/2009 , e dopo aver prestato giuramento di rito , all'udienza del 22/02/2010 , mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 90 dall'apertura delle operazioni peritali per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo .

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 08/03/2010 , presso l'Agenzia del Territorio di Catania , le planimetrie degl'immobili fisso , per il giorno 11 del mese di Marzo 2010 alle ore 9,30 , l'apertura delle operazioni peritali ma la raccomandata A/R non viene ricevuta dall'interessato e ritorna indietro così come la successiva raccomandata A/R che avvisava l'interessato di una nuova convocazione per il 13 Aprile del 2010.

A questo punto richiedevo in data 08/06/2010 con istanza al Sig. Giudice

DEPOSITATO IN CANCELLERIA 21 FEB. 2011

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

dell'Esecuzione l'ausilio ad avvalermi della forza pubblica , per accedere ai locali , che mi veniva concesso in data 11/06/2010 e successivamente riconvocavo per il giorno 08/10/2010 sempre tramite A/R il debitore esecutato che questa volta , pur non ricevendo per l'ennesima volta la raccomandata , essendo stato avvisato dalla Forza Pubblica di questo procedimento mi chiamava per stabilire il giorno del sopralluogo che veniva fissato , per il 14/10/2010 alle ore 16,00 , sui luoghi dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima e di conseguenza a questo punto le operazione peritali inerenti la stima dei beni venivano aperte alla presenza del sottoscritto , di un mio collaboratore tecnico oltre che del debitore esecutato e venivano espletate attraverso rilievi planimetrici e fotografici.

In data 02/11/2010 mi sono recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania per l'ispezione ipotecaria riguardante i beni pignorati.

In data 10 Novembre 2010 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Aci Catena (CT) , per richiedere sia il certificato di destinazione urbanistica che l'eventuale certificato di agibilità dell'immobile che mi vennero successivamente consegnati in data 14/01/2011 il primo e il 26/01/2011 il secondo.

3. <u>ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE</u>.

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 798/2009 e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono i seguenti:

<u>Immobile 1</u> : appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2 classe 3 e consistenza di 5 vani;

<u>Immobile 2</u> : vano garage facente parte del complesso edilizio di cui al superiore

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

Quesito 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";*

Gli immobili citati nell'atto di pignoramento e precisamente appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2 classe 3 e consistenza di 5 vani che il garage censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 7;cat. C/6 classe 2 e consistenza di 58,00 mq. sono di esclusiva proprietà del debitore esecutato in quanto dalla ricerca effettuata presso gli uffici di Catania si evince che dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di nascita il debitore esecutato risulta celibe.

Quesito c : *"accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento".*

Sia l'appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2 classe 3 e consistenza di 5 vani che il garage censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 7;cat. C/6 classe 2 e consistenza di 58,00 mq. risultano provenire al debitore esecutato con atto di compravendita in data 23/03/2007 a rogito del Notaio Marino Alessandro ***nn. 21645/12316*** trascritto il 26/03//2007 , da potere della "S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici" a cui pervennero con decreto del 21/11/2002 emesso dal Ministero dell'Economia ai ***nn. 21643/12314*** trascritto il 26/03//2007 dal I.N.P.D.A.P. a cui a sua volta erano pervenuti con atto di devoluzione del Presidente Della Repubblica del 30/06/1994 ai ***nn. 21644/12315*** trascritto il 26/03//2007 da potere dell'I.N.A.D.E.L. a cui erano pervenuti in data

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

05/06/1987 con atto a rogito Notaio Alfio Grassi ***nn. 23343/18171*** trascritto il 20/06/1987.

Quesito d : "*precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante* **"**

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

Quesito 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;*

Sia l'appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2 classe 3 e consistenza di 5 vani che il garage censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 7;cat. C/6 classe 2 e consistenza di 58,00 mq. risultano regolarmente censiti in catasto fabbricati e non necessitano di nessuna variazione catastale.

Quesito 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";*

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catania è emerso che sia sull'appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2

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

classe 3 e consistenza di 5 vani che sul garage censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 7;cat. C/6 classe 2 e consistenza di 58,00 mq.. gravano:

1. ***ipoteca volontaria iscritta il 26/03/2007 ai nn. 21646/5910*** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore del Credito Emiliano S.p.A.;
2. ***trascrizione nn. 52899/33506 del 01/10/2009*** nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 31/12/2009 a favore di Credito Emiliano S.p.A..

Quesito g : *"indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di* ***destinazione urbanistica,*** *la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Sia l'appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2 classe 3 e consistenza di 5 vani che il garage censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 7;cat. C/6 classe 2 e consistenza di 58,00 mq. ricadono in zona edilizia **"C4/1 (edilizia residenziale stagionale)"** dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.).

Quesito 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 se in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie"*

Sia l'appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2 classe 3 e

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

consistenza di 5 vani che il garage censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 7;cat. C/6 classe 2 e consistenza di 58,00 mq.risultano essere in possesso del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Acicatena il 02/04/1985

Quesito 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"*

Sia l'appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2 classe 3 e consistenza di 5 vani che il garage censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 7;cat. C/6 classe 2 e consistenza di 58,00 mq. risultano essere occupati dal debitore esecutato.

Quesito 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, etc.)*

Immobile 1 : appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2 classe 3 e consistenza di 5 vani.

Il suddetto immobile che si trova ubicato nella periferia di Aci Catena è posto all'interno di un complesso edilizio per civile abitazione formato da undici villette

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

della stessa tipologia e a cui vi si accede da un ampio portone posto su Via Principi Riggio 6/8.

L'immobile che risulta essere inglobato nella villetta contrassegnata , nella planimetria generale del complesso edilizio che si allega alla presente , con il numero 7 è posto al primo piano che oltre a questo presenta un piano seminterrato ed un piano sovrastante e vi si accede solo ed esclusivamente attraverso una scala , di pertinenza condominiale , che sbocca direttamente su una strada interna al complesso edilizio (anch'essa di pertinenza condominiale).

La villetta di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è stata edificata sul finire degli anni 80 circa con struttura in cemento armato , con tamponatura esterna in mattoni forati che presenta modifiche strutturali e modifiche di rilevanza statica riscontrate soprattutto sulle pareti che presentano delle ampie crepe con conseguente distacco di intonaco così come i pavimenti risultano essere in condizioni pessime , e il prospetto esterno si presenta intonacato ed in un pessimo stato di conservazione cosi come anche i serramenti esterni si presentano in un pessimo stato di conservazione.

Queste modifiche strutturali di rilevanza statica che gravano sull'immobile a parere dello scrivente sono da attribuire con buona probabilità ad un cedimento della fondazione che ne potrebbe compromettere la staticità dell'intera villetta ma risulta chiaro che per una migliore e più dettagliata analisi della situazione in atto andrebbero eseguiti dei controlli e delle verifiche sul piano di fondazione.

L'appartamento , che presenta una superficie lorda totale complessiva pari a circa 109,00 mq. , si presenta , come già ampiamente anticipato in precedenza , in un pessimo stato di conservazione sia per quanto riguarda le pareti divisorie che la pavimentazione sia per quanto riguarda i rivestimenti delle pareti e del soffitto sia

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

anche per quel che riguarda le porte interne nonché la piastrellatura sia del bagno che della cucina risultano essere di mediocre finitura mentre tutti gli impianti tecnologici risultano essere incassati ma risulta essere privo di impianto di riscaldamento.

All'immobile oggetto di stima vi si accede da un unico ingresso che immette su un ampio salone di circa 32,00 mq. e attraverso una porta interna si accede ad un corridoio che alla sua sinistra presenta una cucina di circa 11,20 mq. ed un bagno di circa 6,40 mq. mentre alla sua destra e presente una lavanderia –ripostiglio di circa 3,50 mq. Alla fine del corridoio è ubicata la zona notte composta da due camere da letto rispettivamente di circa 15,20 mq. la prima e di circa 16,80 mq. la seconda e c'è da evidenziare infine che tutti gli ambienti dell'immobile sono dotati di apertura verso un ampio balcone esterno di circa 60,00 mq.

L'immobile oggetto di stima quindi si distingue per un livello di rifinitura pessimo e sicuramente non in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Immobile 2 : vano garage facente parte del complesso edilizio di cui al superiore immobile 1 sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 7;cat. C/6 classe 2 e consistenza di circa 58,00 mq. per la destinazione a cui è adibito si presenta in un mediocre stato di utilizzo in quanto totalmente priva di intonaci sia sulle pareti che sul soffitto e non è nemmeno pavimentato.

Quesito 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*"

Procedo ad un'analisi dettagliata e stima del bene oggetto di studio.

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

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione : il criterio del "*più probabile valore di mercato*", appare , il più idoneo a realizzare lo scopo della stima , in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene , rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità , pertanto , la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.

Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto ampiamente esposto al *quesito j ;*

Immobile 1 : appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2 classe 3 e consistenza di 5 vani.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche , con opportune aggiunte e detrazioni , paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 600,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 50% della superficie del balcone esterno) e pertanto , tenuto conto delle premesse , il valore stimato dell'appartamento è pari a **600,00 €/mq x (109,00 mq. + 60/2 mq. = 139 mq.) = 83.400,00 €** diconsi *Euro ottantatremilaquattrocento/00* ma risulta evidente , come già ampiamente detto in precedenza , che a questo valore si dovrebbe andare a sottrarre le spese necessarie per migliorare le condizioni statiche e strutturali dell'intera villetta che senza

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

un'adeguata e particolare indagine sulle fondazione al momento risultano essere di difficile quantificazione.

Immobile 2 : vano garage facente parte del complesso edilizio di cui al superiore immobile 1 sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 7;cat. C/6 classe 2 e consistenza di 58,00 mq.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche , con opportune aggiunte e detrazioni , paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a **€ 20.000,00 €** diconsi *Euro quindicimila/00.*

Quesito 1 : "*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*"

Lo scrivente propone la vendita in un unico lotto così come di seguito specificato:

Lotto A :

Immobile 1 : appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2 classe 3 e consistenza di 5 vani.

Immobile 2 : vano garage facente parte del complesso edilizio di cui al superiore immobile 1 sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 7;cat. C/6 classe 2 e consistenza di 58,00 mq.

Lo scrivente propone la vendita dei due immobili in un unico lotto per dare la

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

possibilità a chi acquista l'appartamento di avere anche a disposizione anche la cantina-garage.

Quesito 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;*

La documentazione fotografica esterna ed interna degl'immobili pignorati viene direttamente allegata alla presente sia in formato digitale che cartaceo e si è acquisita la planimetria catastale degli immobili.

Quesito 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 quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura"*

Sia l'appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Comune di Aci Catena (CT) con ingresso dai civici 6/8 di Via Principi Riggio censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 2;cat. A/2 classe 3 e consistenza di 5 vani che il garage censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 229 sub. 7;cat. C/6 classe 2 e consistenza di 58,00 mq. , cosi come specificato al quesito b , sono di proprietà del solo debitore esecutato.

Quesito o : "*accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A. , 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 modificazione , o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso"*

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

In base all''Art. 1 delle disposizioni generali del D.P.R. 633 del 26/10/1972 il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto i debitori esecutati sono privati cittadini.

Quesito 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"*

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti ai debitori esecutati.

5. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare,

Fanno parte integrante della presente: Verbale conferimento incarico di stima; Verbale di sopralluogo; visure ipotecarie; stralci visure e planimetrie catastali;certificato di destinazione urbanistica; documento attestante che l'immobile ha l'abitabilità;planimetrie fabbricati redatte in scala 1:100; fotografie degli immobili e dei danni ad esso.

Catania lì 09/02/2011

Il C.T.U.
Ing. Oreste Giglio

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