Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.118/2016

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

PROCEDENTE :	**CONTRO:**
	DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE TECNICA
FASCICOLO A



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI
Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia
Tel. 3405674922
Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com
Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

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

Tribunale di Catania

Sesta sezione civile

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Valutazione economica di:

- n.10;
-
-
- Bottega al piano terra in Acireale (CT), Via J.F. Kennedy n.55;
-

Localizzazione Acireale - V) - L	**Procedura N.118/2016** Commerfidi Soc.Coop. contro debitore esecutato
G.E Dott.ssa Floriana Gallucci Sezione esecuzioni Immobiliari	**C.T.U** Ing. Fabrizio Rosario Puglisi Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia Tel. 3405674922 Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu
File: 118_2016_PT_A	**Deposito:** Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
Data: 29 Dicembre 2017	**Timbro** ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA DOTT. ING. PUGLISI FABRIZIO ROSARIO Sez. A. Settori: a) civile ed ambientale n° A 7211
Firma	

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

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

Indice

Premessa 2

Operazioni peritali 4

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni 5

1. Dati identificativi degli immobili 5
1.1 Dati catastali ed identificazione immobili nella perizia 5
1.1.1 Osservazioni 7
1.2 Confini 9

2. Proprietà dei beni pignorati 11
2.1 Correttezza dati Pignoramento 11
2.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio 11

3. Aspetti tecnico amministrativi 14
3.1 Documentazione Immobile 14
3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli 14
3.3 Conformità dati catastali 15
3.4 Destinazione urbanistica 16
3.5 Regolarità urbanistica 16
3.6 Vincoli ed oneri 20
3.7 Disponibilità dei beni 21

4. Descrizione immobili 22
4.1 Descrizione sintetica degli immobili 22
4.2 Consistenza commerciale 35
4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza 35
4.2.2 Consistenza superficie commerciale 36

Parte II – Processo di valutazione degli immobili 37

5. Scopo della stima 37

6. Criterio e metodologia estimativa 38

7. Determinazione del giudizio di stima 39
7.1 Procedimento sintetico comparativo 39
7.1.1 Immobile n.1 – Appartamento sito in Via Firenze 39
7.1.2 Immobile n.2 – Garage sito in Via Firenze 42
7.1.3 Immobile n.3 – Deposito sito in Via G.Seminara 43
7.1.4 Immobile n.4 – Appartamento sito in Via S.Vigo 44
7.1.5 Immobile n.5 – Deposito sito in Via Kennedy 46
7.1.6 Immobile n.6 – Deposito sito in Località Malpassoti 47
7.1.7 Immobili n.7, 8, 9, 10, 11 e 12 – Terreni siti in Località Malpassoti 49
7.2 Stima per capitalizzazione dei redditi 50
7.2.1 Immobile n.1 – Appartamento 51
7.2.2 Immobile n.2 - Garage 52
7.2.3 Immobile n.3 - Deposito 54
7.2.4 Immobile n.4- Appartamento 56
7.2.5 Immobile n.5 – Bottega 57
7.2.6 Immobile n.6 – Deposito 59

8 Formulazione del giudizio di stima 59

9 Considerazioni e piano di vendita 61
9.1 Alternativa n.1 62
9.2 Alternativa n.2 65
9.3 Considerazioni sulle due alternative proposte 66

10 Rilievo fotografico 66

Conclusioni 67

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

Premessa

In esito al decreto di nomina del 27 Luglio 2017, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, che il giorno 01 Agosto 2017 prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente 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 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 relative note), 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;*

c. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicando ne il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

d. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

e. *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la. incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

f. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

g. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

h. *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

i. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

j. *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

k. *verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6°comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;*

l. *In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

m. *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

n. *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

o. *verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

p. *accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

q. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*

r. *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;*

s. *determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

t. *tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*

u. *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*

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v. *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

w. *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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

x. *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, comunicava con raccomandata (A/R) del 10/08/2017 *(allegato n.1)* alla parte debitrice e ai procuratori della parte creditrice a mezzo PEC, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 29/08/2017 presso alcuni degli immobili pignorati siti in Acireale (CT) (immobili n.1-2-3, vedasi identificazione immobili *par.1.1)*. Successivamente, il sottoscritto, ha concordato con le parti le date per gli ulteriori sopralluoghi dei beni rimanenti ed in particolare le operazione peritali sono continuate giorno 18/09/2017 presso alcuni immobili pignorati siti in Acireale (immobili n.4 e n.5) e giorno 30/09/2017 presso i rimanenti immobili pignorati siti in Giarre (immobili n.6, n.7, n.8, n.9, n.10, n.11, n.12). I giorni stabiliti, sui luoghi convenuti, erano presenti alcuni dei comproprietari dei beni pignorati e l'Avvocato Cirelli, quale rappresentante legale dei comproprietari dei beni suddetti; gli stessi hanno consentito al sottoscritto di eseguire il sopralluogo degli immobili pignorati; inoltre, alla data dei sopralluoghi, gli immobili n.4, n.6, n.7, n.8, n.9, n.10, n.11 e n.12 risultavano occupati da terzi con regolare contratto di locazione (*allegato n.7*).

Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, come da

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

Immobile sito in Acireale, Via J.F. Kennedy n.55

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Acireale, risulta che *l'immobile n.5* è stato edificato con concessione edilizia del 01/02/1988 n.22 e successiva variante del 04/06/1991 (prat.n.42/91); successivamente è stata rilasciata autorizzazione di

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

abitabilità/agibilità in data 07/07/1991.

Allo stato di fatto, l'immobile n.5, risulta perfettamente conforme alla planimetria catastale e di progetto.

a

a

l

e

i

;

5

t

i

i

i

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

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

Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito p

Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Negli atti di provenienza degli immobili pignorati, non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili. Inoltre gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Per quanto riguarda l'importo annuo delle spese condominiali, il sottoscritto ha accertato:

- Che la gestione condominiale del fabbricato di cui fa parte l'*immobile n.5*, sito in Via J.F. Kennedy n.55, risulta gestita da Amministratore abilitato e che le spese annue (*allegato n.7*) ammontano a circa € 124,00 e, alla data del 04/10/2017, risultavano residui € 93,00;

3.7 Disponibilità dei beni

Quesito q

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, 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.

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU:

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b