

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.  
DOTT.SSA MARIA FASCETTO SIVILLO PER IL PROCEDIMENTO DI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 660/2012 Reg. Gen. Esec. Imm.**

\*\*\*\*\*

**1) PREMESSA**

Con ordinanza del 23.09.2013, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Fascetto Sivillo disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n° 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito all'udienza del 06.11.2013 e conferendogli il seguente mandato:

- a) ***Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;***
- b) ***verifichi la 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**, indicandone 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 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 costruito 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) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>^</sup> 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandone in quota;
- k) 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;
- l) 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 trovano, 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 al loro adeguamento;*

*m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

*n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

- o) *alleggi 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;*
- p) *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;*
- q) *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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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.*

\*\*\*\*\*

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In esecuzione al mandato conferito, lo scrivente inviava al debitore esecutato ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 04 Dicembre 2013.

In tale data, presso l'abitazione oggetto di pignoramento, lo scrivente prospettava ai debitori esecutati il fine della procedura esecutiva e della relativa CTU e, successivamente, alla costante presenza degli stessi, veniva effettuata un'accurata perizia dell'immobile, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e di misura (**Cfr. All. 1 - verbale di sopralluogo**).

Le operazioni peritali venivano in seguito completate con accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania nonché presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui si tratta.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

### **3) DATI DESCRITTIVI IMMOBILE**

Il bene oggetto di stima, come indicato in atto di pignoramento, risulta essere un luminoso appartamento sito in Catania al terzo piano di un edificio per civile abitazione ubicato in Via Sardegna (ex Via Curtatone e Montanara) n. 102, scala "D".

Detta Via Sardegna, parallela del più noto Corso Indipendenza, è ubicata nelle immediate adiacenze del Palazzetto dello Sport denominato "PalaCatania", in zona altresì caratterizzata dalla presenza di numerosi condomini ad uso residenziale e di esercizi commerciali, nonché a pochi passi dagli Istituti Tecnici "Commerciale-Gemmellaro" ed "Industriale-Cannizzaro".

#### **3.1 DATI CATASTALI E COERENZE**

L'appartamento, censito in Catasto al **foglio 28, particella 2180, sub 12** (cat. A/3; classe 4; vani cat. 6; rendita € 464,81), confina a Nord ed Est con area libera sulla Via Sardegna, a Sud con area libera su cortile condominiale, ad Ovest con vano scala e pianerottolo comune, salvi più esatti e migliori confini.

Si rappresenta che, in base alle verifiche eseguite presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della presente procedura deriva dal **foglio 28, particella 1109, sub 12**, giusta variazione n. 25781.1/2008 del 12.12.2008 in atti dal 12.12.2008.

**(Cfr. All. 3 – Documentazione catastale)**

Da un raffronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agencia del Territorio e con quanto verificato durante il corso del sopralluogo, è emersa una perfetta corrispondenza.

### 3.2 DESCRIZIONE APPARTAMENTO

Si premette che all'atto del sopralluogo è stato appurato che l'intero appartamento è stato da pochi anni oggetto di consistenti lavori di ristrutturazione, eseguiti secondo i dettami delle più recenti normative.

L'edificio, completato intorno ai primi anni '70, presenta uno sviluppo planimetrico su undici livelli fuori terra.

L'androne condominiale, cui si accede mediante un portone in ferro e vetro, permette l'accesso alla rampa di scala che conduce ai vari piani ed al vano ascensore.

L'appartamento (ca. mq 120), posto al terzo piano dello stabile, è costituito da effettivi quattro vani oltre accessori: ingresso, tre camere da letto, un ulteriore vano, un bagno con doccia ed una luminosa cucina abitabile con annessa lavanderia verandata.

Completano l'appartamento un panoramico balcone perimetrale (ca. mq 15) con affaccio sulla Via Sardegna e sul cortile (prospetti Est-Sud), ed un comodo balcone verandato (ca. mq. 10) adibito a ripostiglio.

### 3.3 RIFINITURE

Tutti gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle in gres porcellanato color beige e color cotto il vano cucina; le pareti

dell'intero appartamento sono rifinite con pittura del tipo "terra fiorentina"; i soffitti sono tinteggiati con "ducotone".

Gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato color bianco con vetrocamera e persiane anch'esse in alluminio; le porte interne sono in legno di noce tamburato.

**(Cfr. All. 2: FO 1 - 20)**

L'abitazione, fornita di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è dotata di pompe di calore in ogni ambiente.

Il condominio è provvisto di ascensore funzionante.

3.4 STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento possono definirsi ottime; le parti condominiali versano in discrete condizioni.

**4) PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto in piena proprietà ai debitori eseguiti Sigg.ri █████ nato a Catania il █████ nata a Catania il

█████ **proprietari per 1/2 ciascuno ed in regime di comunione dei beni**, giusta:

- trascrizione n. 435/347 del 07/01/2004 nascente da atto di vendita in Notar Emanuele Magnano di San Lio del 22/12/2003 a favore di █████ e █████ (coniugi in regime di comunione dei beni) e contro █████ █████ █████;

Ai suddetti █████ l'immobile era così pervenuto:

- trascrizione n. 38416/31084 del 27/09/1984 nascente da atto di vendita in Notar Gaetano Tamburino del 14/09/1984 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (coniugi), e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

#### **5) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

All'atto del sopralluogo, eseguito dallo scrivente in data 04 Dicembre 2013, l'appartamento risultava **abitato dai debitori esecutati**.

#### **6) REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile in oggetto risulta conforme alle vigenti normative urbanistico-edilizie.

#### **7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- 1) **ISCRIZIONE** n. 51315/13215 del 30/09/2004 nascente da atto di mutuo in Notar Marco Cannizzo del 29/09/2004 a favore della "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Roma" (elezione di domicilio non citata), e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mutuo di euro 25.000,00, durata 15 anni, **ipoteca** di euro 50.000,00 su abitazione di tipo economico sita in Catania, Via Sardegna n. 102 scala "D", 3° piano, in catasto al Foglio 28 part. 2180 (ex 1109), sub 12.
- 2) **ISCRIZIONE** n. 19178/4773 del 16/03/2007 nascente da **ipoteca legale** del 16/02/2007 - Ruolo Esattoriale 333395/2006 a favore di "Serit Sicilia S.p.A. - Catania"

(domiciliata in Catania, via Porto Ulisse n. 51), e contro [REDACTED]  
[REDACTED] sorte capitale di euro 2.487,05,  
ipoteca di euro 4.974,10 su intera proprietà di abitazione di  
tipo economico in Catania, Via Sardegna n. 102 scala "D", 3°  
piano, in catasto al Foglio 28 part. 2180 (ex 1109), sub 12;

3) **ISCRIZIONE** n. 11783/4137 del 25/02/2010 nascente da  
ipoteca legale del 15/01/2010 - Ruolo Esattoriale  
133379/2008 a favore di "Serit Sicilia S.p.A. - Agente della  
Riscossione - Catania" (domiciliata in Catania, via Porto Ulisse  
n.51), e contro [REDACTED] sorte  
capitale di euro 2.365,58, ipoteca di euro 4.731,16 su diritti di  
abitazione di tipo economico in Catania, Via Sardegna n.102  
scala "D", 3° piano, in catasto al Foglio 28 part. 2180 (ex  
1109), sub 12;

4) **TRASCRIZIONE** n. 43712/35270 del 18/09/2012 nascente da  
pignoramento n. 4025 del 13/06/2012 - Tribunale di Catania  
a favore di "Vela Home s.r.l." con sede in Conegliano  
(elettivamente domiciliata c/o Avv. Sergio Lupinacci, Piazza S.  
Andrea della Valle n. 3 - Roma) e contro [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
abitazione di tipo economico in Catania, Via Sardegna n.102  
scala "D", 3° piano, in catasto al Foglio 28 part. 2180, sub 12,  
di vani 6.

**(Cfr. All. 5 - Ispezioni ipotecarie aggiornate)**

## **8) STIMA DELL'IMMOBILE**

Trattandosi di una valutazione di un bene urbano finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento al suo stato ed al valore attuale. Lo scrivente ha pertanto ritenuto opportuno avvalersi, tra i diversi criteri di stima, sia del metodo della stima sintetica comparativa che di quello indiretto o di capitalizzazione del reddito, basato sulla considerazione che "un bene vale in relazione al reddito che può produrre".

Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta anche il valore.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che il bene oggetto di stima potrebbe spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso. Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti

operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici nonché sulla scorta della propria personale esperienza.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima vengono altresì considerate le attuali condizioni di conservazione nonché la ottima appetibilità attesa l'ubicazione in zona centrale, nelle immediate adiacenze di più istituti scolastici, di strutture pubbliche e di esercizi commerciali, attualmente obiettivo di vivaci contrattazioni immobiliari.

#### Stima sintetico-comparativa

Le indagini di mercato eseguite su appartamenti in buono stato conservativo e relative a transazioni recenti, hanno evidenziato che il valore di mercato a metro quadrato per gli immobili simili per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, oscilla tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.800,00.

Tenendo conto della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), considerate le ottime condizioni di conservazione dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valor medio pari ad €/mq 1.600,00. Pertanto, applicando i coefficienti di ragguglio alle superfici accessorie rilevate (balcone mq 15 + balcone verandato mq 10), secondo il presente procedimento di stima il più probabile valore di mercato del bene sarà pari a complessivi € 204.000,00, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V} = [\text{€/mq } 1.600,00 \times (\text{mq } 120 \times 1 + \text{mq } 25 \times 0,30)] = \mathbf{€ 204.000,00.}$$

### Stima per capitalizzazione del reddito

Relativamente all'applicazione del metodo della capitalizzazione del reddito, lo scrivente ha utilizzato la formula:  $V_m = R_n / r$ , secondo cui il valore di mercato di un immobile ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ( $R_n$ ) ed il tasso di capitalizzazione ( $r$ ). Con questo procedimento il problema estimativo si riduce quindi alla determinazione di  $R_n$  ed  $r$ .

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuario, tutte le spese necessarie per la gestione del bene: spese di manutenzione; spese di ammortamento; spese di assicurazione; spese di amministrazione servizi; oneri fiscali; quote per sfratti ed inesigibilità.

Nella presente valutazione si fisserà mediamente il coacervo di tali spese sul 25% del reddito lordo. Il tasso di capitalizzazione oscilla invece tra un valore minimo del 2% ed un massimo del 4%: nel caso presente si fisserà un valor medio pari al 2,5%.

E' stato rilevato, presso agenzie immobiliari della zona, che i canoni di locazione per immobili analoghi oscillano tra € 500,00/mese ed € 700,00/mese per studi professionali ed uffici. Considerando un più verosimile valor medio pari ad € 550,00/mese ed applicando la formula precedentemente enunciata, si avrà: reddito annuo lordo complessivo € 550,00/mese x 12 mesi = € 6.600,00/anno;

$$[(1 - 0,25) \times 6.600,00] : 0,025 = \underline{\underline{\text{€ } 198.000,00.}}$$

Orbene, la media dei valori ottenuti con i due diversi metodi di stima darà il più probabile valore di mercato del bene, pari ad Euro 200.000,00, come da seguente esposizione:

**Appartamento** (€ 204.000 + € 198.000) / 2 = **€ 200.000,00 in c.t..**

\*\*\*\*\*

**9) I.V.A.**

Il trasferimento dell'immobile è esente dal pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa. In merito alle caratteristiche dell'abitazione è stato accertato che l'appartamento, ai sensi e per gli effetti della Legge 02.07.1949 n. 408 e successive modificazioni ed integrazioni del DL 11.12.1967 n. 1150, convertito nella Legge 07.02.1968 alla quale è seguito il D.M. Lavori Pubblici 02.08.1969 cui si fa riferimento, non rientra fra le "abitazioni di lusso".

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 11 Dicembre 2013

Con Osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agr. Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

- 1) Verbale di sopralluogo;
  - 2) N° 20 figure esplicative;
  - 3) Documentazione catastale;
  - 4) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - 5) Generalità dei debitori esecutati;
  - 6) Richiesta onorario.
- N. 2 copie su supporti informatici, depositate in Cancelleria.