

Studio Tecnico
Dott. Ing. Alfio Carpinato
Viale Vittorio Veneto 134 - 95127 Catania
Tel.: 095-371150 Cell.: 340-2708100 Fax: 095-62731139
Email: a.carpinato@tiscali.it
Pec: alfio.carpinato@ingpec.eu
P.IVA 04612180879

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VERSIONE PRIVACY

G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci

Oggetto:

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 30/2013 R.G.Es.

[REDACTED] c/ Omissis

Indice

Relazione Tecnica

Allegati

1. Il verbale di sopralluogo
2. Il rilievo fotografico
3. Visura storica dell'appartamento
4. Planimetria catastale dell'appartamento
5. Generalità della Sigg.ri Omissis
6. Elenco spese
7. Specifica dell'indennità del CTU

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Alfio Carpinato

Firma digitale*

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VERSIONE PRIVACY

G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci

Oggetto:

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 30/2013 R.G.Es.

[REDACTED] c/ Omissis

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Carpinato, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° 4205 e dei CC.TT.U. nel Tribunale di Catania al n° 150/C, il 3 Febbraio 2015 è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Floriana Gallucci nella Procedura Esecutiva Immobiliare, indicata in oggetto, che gli sottopone i seguenti quesiti:

- 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 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 bene 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 bene 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, 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'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 trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge n° 47/1985 o dell'art. 46 comma 5 del 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 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole 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 e di 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 e 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 alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti e 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 allegate "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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in 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 dividete 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 CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti

risultanti all'apportionamento 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 delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Carpinato il 4 Marzo 2015, previo avviso alle parti, come si evince dal verbale di sopralluogo, si è recato nell'immobile pignorato per svolgere le operazioni peritali.

2) Risposte ai quesiti

a)

La Procedura Esecutiva Immobiliare n° 30/2013 R.G.Es. ha come oggetto il 100% della piena proprietà di **un appartamento** ubicato al secondo ed ultimo piano di un fabbricato in Via Cacciatore, 5 a Catania identificato nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio 69, Part. 14571, Sub 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 426,08.

L'appartamento confina a Est con altra ditta condominiale, a Sud ed Ovest con altre ditte e a Nord con la Via Cacciatore.

I dati catastali sono corretti e conformi a quelli riportati negli atti giudiziari e nella relativa nota di trascrizione.

b)

I dati riportati negli atti e nella nota di trascrizione sono corretti e corrispondenti.

c)

Con gli accertamenti eseguiti si è verificato che l'appartamento è al 100% piena proprietà dei Sigg.ri Omissis in ragione del 50% ciascuno i quali, da notizie assunte nell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Catania, sono in regime di comunione legale dei beni.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio Provinciale di Catania – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'11 Febbraio 2015 si è evinto che l'appartamento è pervenuto ai Sigg.ri Omissis giusto **atto di compra-vendita** a rogito del notaio Rosario Sapienza il 29 Aprile 2005 repertorio 50644/8680 trascritto il 26/05/2005 – reg. part. 20038, reg. gen. 35825 da potere di Arcidiacono Maria ed Arcidiacono Domenico;

ai quali era giunto per successione n° 35/797 del 11/06/1997 Ufficio del Registro di Susa (TO) della defunta Faro Agatina, trascritto il 26/06/1997 reg. gen. 19669 reg. part.15029;

alla quale era giunto per donazione a rogito del Notaio Pittella del 30/04/1942 repertorio 8543/3671 trascritto il 07/05/1942 reg. gen. 10823 reg. part. 8573 da Florio Domenica (atto che viene fatto per regolarizzare la precedente donazione del 1937);

la Sig.ra Faro Agatina la ricevette in dote da Faro Antonina con atto a rogito del Notaio Ferlito del 02/09/1937 trascritto il 21/09/1937 rep. gen. 20885 reg. part. 16674.

Nel ventennio antecedente alla data della presente procedura e comunque indietro nel tempo fino al 1 Ottobre 1990 per l'unità immobiliare in oggetto sono presenti solo le seguenti formalità:

1) **Trascrizione** del 26/06/1997 Reg. Part. 15029 Reg. Gen. 19669
Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Rep. 35/797 del 11/06/1997
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione

2) **Trascrizione** del 26/05/2005 Reg. Part. 20038 Reg.Gen. 35825
Pubblico ufficiale Sapienza Rosario Rep. 50644/8680 del 29/04/2005
Atto tra vivi- Compravendita

3) **Iscrizione** del 26/05/2005 Reg. Part. 11915 Reg.Gen. 35826
Pubblico ufficiale Sapienza Rosario Rep. 50645/8681 del 29/04/2005
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

4) **Trascrizione** del 18/01/2013 Reg. Part. 3065 Reg.Gen. 3537
Pubblico ufficiale Tribunale civile di Catania Rep. 8203/2012 del 27/12/2012
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Si precisa, come fatto notare nella relazione notarile a firma del Notaio Maria Angela Messana, che tra la trascrizione 1) e 2) c'è stato un salto di trascrizione, in quanto non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità in morte della Sig.ra Faro Agatina.

e)

Niente da segnalare.

f)

Con il decreto di trasferimento, le trascrizioni pregiudizievoli da cancellare sono quelle sotto riportate:

- **Iscrizione** del 26/05/2005 Reg. Part. 11915 Reg.Gen. 35826

Pubblico ufficiale Sapienza Rosario Rep. 50645/8681 del 29/04/2005

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

- **Trascrizione** del 18/01/2013 Reg. Part. 3065 Reg.Gen. 3537

Pubblico ufficiale Tribunale civile di Catania Rep. 8203/2012 del 27/12/2012

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

g)

L'appartamento in oggetto è regolarmente accatastato ed i dati riportati nella visura catastale e negli atti sono corretti e corrispondenti.

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

h)

Premesso che è *improprio* richiedere il certificato di destinazione urbanistica per un fabbricato esistente, si legga quanto riportato nella seguente lettera i).

i)

Dallo studio della documentazione emerge che il fabbricato cui fa parte l'appartamento pignorato è stato realizzato prima del 1942 pertanto non era soggetto ad autorizzazioni per costruire.

j)

L'accertamento contemplato dalla lettera j) non rientra nella presente procedura.

k)

L'appartamento pignorato al momento del sopralluogo era occupato "dai debitori senza titolo".

D)

L'appartamento è al secondo ed ultimo piano di un fabbricato senza ascensore ubicato in Via Cacciatore, 5 nella zona semi-centrale Sud di Catania identificato nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio 69, Part. 14571, Sub 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 426,08.

L'appartamento confina a Est con altra ditta condominiale, a Sud ed Ovest con altre ditte e a Nord con la Via Cacciatore.

Il fabbricato, con due appartamenti per piano, è stato costruito prima del 1942 con una struttura portante in muratura e la copertura a falde e tegole.

L'appartamento è composto da due vani, un ingresso, cucina, bagno, lavanderia, ripostiglio, disimpegno ed un ampio corridoio.

In particolare i due vani, adibiti a camera da letto, hanno rispettivamente una superficie netta di circa 15,12 e 17,64 mq; la cucina di circa 17,60 mq; il bagno, la lavanderia ed il ripostiglio rispettivamente di circa 5,5 – 3,6 – 3,2 mq; il disimpegno di circa 8,84 mq; l'ingresso di circa 12,45 mq; il corridoio di circa 17,92 mq; per una superficie coperta lorda complessiva di circa 127,02 mq.

L'immobile è dotato nel prospetto Nord di quattro balconi uguali tra loro con superficie di circa 1,44 mq ed uno nel prospetto Sud con una superficie di circa 21,38 mq.

Per la distribuzione dei suoi ambienti l'appartamento è esposto sia a Sud che a Nord.

L'appartamento è finemente rifinito con pavimenti di gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate in ottimo stato; gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato e vetri semplici; il bagno di nuova fattura è attrezzato con vasca mentre nella lavanderia è presente il piatto-doccia.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ma di unità a pompa di calore; l'impianto elettrico verosimilmente non è conforme alla vigente

normativa (Legge 37/2008) e per il suo adeguamento si stima un costo di € 500,00.

Complessivamente l'appartamento è in ottimo stato di conservazione.

L'area in cui si trova la palazzina è priva di attività commerciali di rilievo ma, gode di buona qualità ambientale considerata la scarsità di traffico urbano.

m)

Stimare un immobile secondo l'aspetto economico del valore di mercato significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene effettuata la stima.

I procedimenti che il sottoscritto ha utilizzato per ottenere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima sono due: quello **sintetico**, basato sul confronto diretto e quello **analitico**, basato sulla capitalizzazione del reddito ritraibile dal proprietario.

Effettuando una stima con il **confronto diretto** otteniamo inizialmente, comparando il bene oggetto di stima con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato già pagati, il **valore unitario medio di mercato**.

Alcune volte occorre modificarlo per tenere conto delle caratteristiche non modificabili (ubicazione, esposizione, qualità ambientale ecc...) e/o modificabili (stato di conservazione/manutenzione ecc...) tra il bene oggetto di stima e quelli considerati per il confronto. Queste differenze si materializzano usando alcuni coefficienti di differenziazione, il cui uso ci permette di ottenere il più probabile **valore unitario di mercato** per l'immobile.

Un elemento essenziale per la stima è la **consistenza dell'immobile** che si determina generalmente in base alla **superficie commerciale**.

La **superficie commerciale** è data dalla superficie dell'unità immobiliare, compresi i muri divisorii interni e perimetrali esterni al 100% (i muri comuni con altre unità confinanti o parti condominiali si considerano al 50%), più la superficie lorda delle pertinenze (balconi, terrazze, verande, "locali di sgombero" ecc...) alle quali si applicano degli adeguati coefficienti di riduzione.

Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento:

Superficie coperta lorda dell'appartamento = circa **127,02 mq**

Balconi = circa 27,14 mq x 30% = **8,14 mq**

per un totale di 135,16 mq , ai fini della stima si considerano **135 mq.**

Per la determinazione dei valori unitari medi sono stati consultati i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'“*Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI*” dell'Agenzia delle Entrate, operatori e periodici del settore immobiliare.

L'appartamento, considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, come meglio sopra descritte, l'attuale crisi del mercato immobiliare nonché la modalità di vendita, si stima € **108.000,00 (Euro Centottomila/00)**.

n)

L'accertamento contemplato dalla lettera n) non rientra nella presente procedura.

o)

Vedi il rilievo fotografico costituito da **17 fotografie**, la visura storica e la planimetria catastale.

p)

L'accertamento contemplato dalla lettera p) non rientra nella presente procedura

q)

L'accertamento contemplato dalla lettera q) non rientra nella presente procedura.

Scheda riepilogativa

La Procedura Esecutiva Immobiliare n° 30/2013 R.G.Es. ha come oggetto il 100% della piena proprietà di un appartamento ubicato al secondo ed ultimo piano di un fabbricato in Via Cacciatore, 5 a Catania identificato nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio 69, Part. 14571, Sub 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 426,08.

L'appartamento confina a Est con altra ditta condominiale, a Sud ed Ovest con altre ditte e a Nord con la Via Cacciatore.

I dati catastali sono corretti e conformi a quelli riportati negli atti giudiziari e nella relativa nota di trascrizione.

Con gli accertamenti eseguiti si è verificato che l'appartamento è al 100% piena proprietà dei Sigg.ri Omissis in ragione del 50% ciascuno i quali, da notizie assunte nell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Catania, sono in regime di comunione legale dei beni.

L'appartamento pignorato al momento del sopralluogo era occupato "dai debitori senza titolo".

Dallo studio della documentazione emerge che il fabbricato cui fa parte l'appartamento pignorato è stato realizzato prima del 1942 pertanto non era soggetto ad autorizzazioni per costruire.

L'appartamento ha una superficie coperta lorda complessiva di circa 127,02 mq.

L'immobile è dotato nel prospetto Nord di quattro balconi uguali tra loro con superficie di circa 1,44 mq ed uno nel prospetto Sud con una superficie di circa 21,38 mq.

L'appartamento si stima € 108.000,00 (Euro Centottomila/00).

Con il decreto di trasferimento, le trascrizioni pregiudizievoli da cancellare sono quelle sotto riportate:

- **Iscrizione** del 26/05/2005 Reg. Part. 11915 Reg.Gen. 35826

Pubblico ufficiale Sapienza Rosario Rep. 50645/8681 del 29/04/2005

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

- **Trascrizione** del 18/01/2013 Reg. Part. 3065 Reg.Gen. 3537

Pubblico ufficiale Tribunale civile di Catania Rep. 8203/2012 del 27/12/2012

3) Allegati

Gli allegati alla presente relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio sono:

1. Il verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Visura storica dell'appartamento
4. Planimetria catastale dell'appartamento
5. Generalità della Sigg.ri Omissis
6. Elenco spese
7. Specifica dell'indennità del CTU

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania, 23 Marzo 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Alfio Carpinato
Firma digitale*

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili