

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO CIVILE nr. 137/2010

Etna Alluminio S.p.A. *contro* **DEBITORE ESECUTATO**

G.E.: Dott.ssa Rossana Taverna

Il C.T.U.

DR. ING. GIACOMO BRIGHINA

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Rossana Taverna

Relazione del C.T.U. nel procedimento civile nr. 137/2010:

 contro **DEBITORE ESECUTATO**

RELAZIONE DI C.T.U

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 11 Marzo 2011, il sottoscritto dott. ing. Giacomo Brighina veniva nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.E. nella causa indicata in epigrafe; in particolare con tale provvedimento veniva incaricato di stimare, in merito all'esecuzione immobiliare fra le due parti, il valore degli immobili oggetto di pignoramento.

Tutto ciò come testualmente citato dal seguente **mandato** conferito il 7 Aprile 2011:

"Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'Esperto i seguenti quesiti:

1. *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
2. *Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti ed inidonei;*
3. *Accerti la attuale 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;*
4. *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;*
5. *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
6. *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
7. *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*
8. *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

9. *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
10. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;*
11. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
12. *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 esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
13. *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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;*
14. *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*
15. *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 civici, etc.);*
16. *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
17. *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;

18. *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati."*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 7 Aprile 2011 lo scrivente si è presentato al Tribunale di Caltagirone ed ha prestato giuramento dinanzi al sig. Giudice. Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, si è provveduto a comunicare alla parte convenuta, tramite telegramma n. 14362578333001180420111033 del 18/04/2011 ed alla parte attrice, tramite fax in pari data l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo, fissato per il giorno 5 Maggio 2011 alle ore 9,30 (cfr "ALL. B" - *Comunicazioni e Fax*). Si procedeva, quindi, alla richiesta e ritiro della documentazione catastale relative all'immobile pignorato. Alla data fissata il sottoscritto CTU, accompagnato dal collaboratore ausiliario, si è presentato in via Boccaccio sn a Palagonia (CT) dove nessuno si è presentato per concedere l'accesso all'immobile. Lo scrivente ha, quindi, provveduto a rinviare l'inizio delle operazioni di sopralluogo comunicando alla parte convenuta, tramite telegramma n. 18303081301801090520110930 del 09/05/2011 ed alla parte attrice, tramite fax in pari data l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo per il giorno 16 Maggio 2011 alle ore 10,00 (cfr "ALL. B" - *Comunicazioni e Fax*). All'ora ed alla data fissata, lo scrivente CTU, accompagnato dal collaboratore ausiliario, si è recato sui luoghi ove, seppur con ritardo rispetto all'ora stabilita, ha incontrato la parte convenuta che ha concesso l'accesso agli immobili per i necessari rilievi (cfr "ALL. A" - *Verbale delle operazioni peritali*). Sono stati, altresì, acquisiti gli elementi necessari per effettuare le indagini per la determinazione del valore di mercato dei beni siti nella medesima zona ed appartenenti alla medesima tipologia di quelle degli immobili da valutare (tenendo conto del valore delle compravendite avvenute).

3. RISPOSTE AI QUESITI

In seguito alle indagini espletate, rispondendo, nell'ordine, alle domande formulate dal G.E., il sottoscritto CTU afferma che:

- 3.1 Identificazione dei beni pignorati:

I beni oggetto di stima, per come riportato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile allegati al fascicolo di parte attrice, consistono in:

- Unità immobiliare sita nel comune di Palagonia (CT) in via Boccaccio, 16 al piano seminterrato, il tutto identificato catastalmente al NCEU del comune di Palagonia al foglio n. 21 part. 511 sub. 20, categoria C/6, classe 2.

Tale immobile, a seguito di variazione di destinazione catastale del 28/5/2004 n. 8107.1/2004 in atti del 28/5/2004 (protocollo n. CT0170815) ha cambiato l'identificazione catastale in Fg. 21 part. 511 sub. 26, categoria C/3, classe 2.

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Catania si evince che tale unità immobiliare è stata soppressa a seguito di giusta variazione della destinazione del 23/12/2010 n. 38832.1/2010 in atti del 23/12/2010 (protocollo n. CT0711765). A seguito della suddetta variazione l'immobile risulta attualmente identificato catastalmente al NCEU del comune di Palagonia al Fg. 26 part. 511 sub. 27 di consistenza mq 185 cat. C/1 classe 2 (cfr "ALL. D" – Documentazione catastale).

Dalla documentazione allegata al fascicolo di parte si evince che l'immobile è di proprietà di DEBITORE ESECUTATO nella quota di ½ e OMISSIS nella quota di ½.

L'immobile fa parte di edificio residenziale composto da più piani.

- 3.2 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione è risultata completa.

- 3.3 Accertamento della attuale proprietà in capo ai debitori

L'immobile appartiene al debitore, nella quota specificata al punto 3.1.

- 3.4 Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti, con riferimento all'epoca del pignoramento, ed identificano l'immobile oggetto di stima.

Il pignoramento ha colpito l'immobile sopra descritto per la quota di proprietà del debitore esecutato (½). Vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

- 3.5 Accertamento della provenienza del bene – verifica della continuità delle trascrizioni nel ventenni o antecedente alla data del pignoramento

Dalla certificazione notarile contenuta nel fascicolo di parte attrice si evince che la proprietà dell'immobile al debitore per atto di compravendita del 27/06/2003 a rogito Notaio Musumeci Angioletta trascritto in data 30/06/2003 ai nn. 25670/18830 a favore di

DEBITORE ESECUTATO e OMISSIS contro [REDACTED] nata a Palagonia [REDACTED] e [REDACTED]

A queste ultime l'immobile pervenne per successione in morte di Cultrera Giuseppe deceduto il 28/7/1978 giusta denuncia di successione n. 17 vol. 8297 Uff. Reg. di Roma trascritta in data 05/03/1982 ai nn. 9170/7647.

- 3.6 Impossibilità di procedere ad un completo accertamento per carenza della documentazione prodotta

Negativo.

- 3.7 Accertamento dell'accatamento dell'immobile - Difformità dalle planimetrie catastali - Quantificazione dei costi di accatamento

L'immobile risulta regolarmente accatato (vd. Punto 3.1). Non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale.

- 3.8 Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, formalità gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile contenuta nel fascicolo di parte attrice e dalla visura effettuata dallo scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania (cfr. "all. C" - *Elenco sintetico delle formalità al 02/05/2011*) si evince che sui beni risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione nn. 25671/3653 del 30/06/2003 nascente da ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] contro DEBITORE ESECUTATO;
- Trascrizione nn. 52849/32909 del 04/10/2010 nascente da pignoramento (nella quota 1/2) a favore di [REDACTED] a) contro DEBITORE ESECUTATO;
- Trascrizione nn. 23566/16973 del 02/05/2011 nascente da pignoramento (nella quota 1/1) a favore di Banca [REDACTED] contro DEBITORE ESECUTATO.

- 3.9 Destinazione urbanistica dei beni

L'immobile ha destinazione d'uso di tipo commerciale, lo scrivente ha verificato personalmente, in data 23/05/2011, presso l'UTC del comune di Palagonia che è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso dei locali da artigianale a commerciale con autorizzazione n. 171 del 17/12/2010.

Non essendovi fra i beni pignorati terreni si omette la produzione di certificati di destinazione urbanistica.

- 3.10 Descrizione dell'immobile

L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano di Palagonia (CT) in via Boccaccio n. 16, nella parte centrale della città ed è posto al piano seminterrato, fa parte di edificio con struttura portante in cemento armato.

Relativamente ai dati catastali si rimanda al punto 3.1.

In merito alla consistenza ed alla divisione interna si rimanda all'Allegato E – *Stato di fatto dell'immobile*¹.

Con riferimento all'anzidetto allegato la **superficie calpestabile** risulta essere di circa mq 192.

- 3.11 Accertamento della conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Si rimanda al punto 3.1.

- 3.12 Accertamento della conformità degli immobili alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

L'immobile è stato oggetto di compravendita, non sono presenti irregolarità. Risultano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

- 3.13 Accertamento dello stato di possesso degli immobili

In sede di sopralluogo gli immobili sono risultati nella disponibilità dei proprietari.

- 3.14 Divisibilità dell'immobile

L'immobile è pignorato pro quota (1/2). Si procede alla stima dell'intero immobile poiché, pur essendovi una potenziale divisibilità dello stesso, essa appare preclusa dal fatto che

¹ Si segnala che all'atto del sopralluogo l'immobile era oggetto di lavori di ristrutturazione interna presentandosi disabitato.

l'immobile ha un unico possibile accesso dalla strada pubblica e questo fatto in un eventuale frazionamento con linea divisoria parallela al lato maggiore identificherebbe una delle due quote (1/2) incapace a mantenere la medesima destinazione d'uso attuale. Si procede, quindi, alla stima dei beni con la costituzione di un unico lotto.

- 3.15 Elementi utili per le operazioni di vendita

Prima di stabilire il valore dell'immobile, vengono qui di seguito indicate e descritte le caratteristiche.

Immobile sito in

Palagonia censito al NCEU Fg.21 - Part. 511 - Sub. 27 in via Boccaccio, 16 - Piano seminterrato

- Ubicazione: l'immobile è situato alla periferia del centro urbano.
- Anno di costruzione: dagli accertamenti condotti si evince che l'immobile, è stato costruito tra anteriormente al 1978.
- Consistenza: Trattasi di locale a destinazione commerciale al piano seminterrato. Relativamente alla divisione interna vedasi "all. E - Stato di fatto degli immobili". La **superficie commerciale** (misurata considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri perimetrali interni) misura **mq. 222,00**. L'altezza dei vani interni è di m. 4,50.
- Tecnologie costruttive: struttura intelaiata in c.a.
- Ingressi: n. 1 ingresso da via Boccaccio.
- Opere di finitura: In sede di sopralluogo la parte destinata ad attività commerciale ha pavimento di tipo industriale, i locali uffici ed i servizi sono pavimentati con monocottura, le pareti sono tinteggiate, quelle dei locali wc sono rivestite con piastrelle in ceramica, le pareti lato strada, dal lato interno hanno rivestimento con pannelli di cartongesso tinteggiato, dal lato esterno sono . Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato ad eccezione del portone di ingresso che è in ferro. La facciata esterna è rifinita con intonaco di cemento. Il tutto in buono stato di conservazione.
- Impianto di riscaldamento: non presente.
- Impianto elettrico: Presente ed a norma.
- Stato di manutenzione: lo stato attuale di manutenzione dell'immobile è discreto.

- 3.16 Determinazione del valore degli immobili

I dati relativi alla presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato. La valutazione è stata stimata attraverso l'analisi di due diversi metodi, mediando i valori ottenuti.

3.16.1 Procedimento di stima sintetico-comparativa:

Facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto, per ubicazione e tipologia di fabbricato, si attribuisce, all'immobile il valore a nuovo pari a € **1.000,00** a mq cui si applicano i dovuti coefficienti di incremento o decremento.

Pertanto, calcolata una sup. di mq. **222,00** , si ha:

| | | | | |
|--|---|---|------|-------------------|
| VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO (V _{mu}) | $\frac{\sum \text{valor unitari}}{\sum \text{f}^{\text{variabili}}}$ | = | €/mq | 1.000,00 |
| a) Ricerca del Coefficiente di comparazione | | | | |
| Coefficiente parametro zonale | K _z | = | | 1,00 |
| Coefficiente parametro costruttivo (K _c): | | | | |
| <i>Strutturale</i> | K _{c1} | = | 0,95 | |
| <i>Finitura</i> | K _{c2} | = | 0,90 | |
| <i>Impiantistico</i> | K _{c3} | = | 0,95 | |
| | K _c (K _{c1} x K _{c2} x K _{c3}) | = | | 0,81 |
| Coefficiente parametro funzionale | K _f | = | | 1,00 |
| Coefficiente parametro urbanistico | K _u | = | | 1,00 |
| Coefficiente parametro trasformazione | K _t | = | | 1,00 |
| Coefficiente parametro architettonico | K _a | = | | 1,00 |
| Coefficiente parametro tipologico-catastale | K _{tz} | = | | 1,00 |
| Coefficiente parametro livello piano | K _{lp} | = | | 0,95 |
| | K _{tot} = (K _z x K _c x K _f x K _u x K _t x K _a x K _{tz} x K _{lp}) | = | | 0,772 |
| b) Determinazione valore dell'immobile | | | | |
| | Valore unitario dell'immobile (V _u) = V _{mu} x K _{tot} | = | €/mq | 771,64 |
| | Valore dell'immobile = V _u x superficie commerciale | = | € | 171.303,53 |
| | Valore arrotondato = | = | € | 171.300,00 |

Tale procedimento di stima assegna all'immobile un valore arrotondato di € **171.300,00** .

3.16.2 Procedimento di stima analitica.

Dalle indagini economiche effettuate si è desunto che nella zona in immobili aventi pari caratteristiche, viene applicato un canone medio di affitto pari a € **700,00** . Pertanto, calcolando il Beneficio Fondiario che deriva dal conseguente reddito annuo, detratte le spese, si ha:

| 1) Determinazione del Beneficio Fondiario (Bf) da capitalizzare | | | | | |
|--|-------------------------|---|---------------------------------------|---|--------------------------------|
| (A) Reddito lordo | Canone Mensile € 700 | x | Anticip. 12+(6,5 x 0,05) 12,325 | = | Canone Ann. 8.627,50 |
| (B). Spese: | | | | | |
| 1) Quote di manutenzione, ricostruzione ed assicurazione: | Canone annuo | x | 8% | = | 690,20 |
| 2) Quote di affitto ed inesigibilità: | Canone annuo | x | 3% | = | 258,83 |
| 3)Tributi: | Canone annuo | x | 35% | = | 3.019,63 |
| 4) Spese di amministrazione e varie: | Canone annuo | x | 4% | = | 345,10 |
| | | | Somma (1)+(2)+(3)+(4) | = | 4.313,75 |
| 5) Interessi 2%(considerati su (1)+(2)+(3)+(4) e mediamente anticipati di 6 mesi): | | | 4.313,75 x (6/12) x 0,02 | = | 43,14 |
| | | | TOT SPESE | = | 4.356,89 |
| (C). Beneficio Fondiario (Bf): (A)-(B) | | | | = | 4.270,61 |
| 2) Determinazione del più probabile prezzo di mercato (Vm) dell'immobile. | | | Saggio medio capitalizz. r | | |
| Vm = Bf / r | (Bf) € 4.271 | : | 0,025 | = | 170.824,50 |
| | | | Valore arrotondato = | € | 170.800,00 |

Tale procedimento di stima assegna all'immobile un valore arrotondato di € **170.800,00** .

I due procedimenti applicati mostrano una leggera discordanza dei valori di stima, pertanto si ritiene congruo determinare un valore di media fra questi ultimi:

$$(\text{€ } 171.300,00 + \text{€ } 170.800,00) : 2 = \text{€ } 171.050,00$$

Valore stimato dell'immobile è pari a € **171.000,00.**

Poiché la quota indivisa della parte convenuta è di 1/2 la sua valutazione si stima in € 75.000,00 tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita.

- 3.17 Indicazioni sulla vendita

Come già esposto in precedenza, è possibile procedere alla vendita dell'immobile in unico lotto.

- 3.18 Documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILI IN VIA BOCCACCIO – PIANO TERRA – PALAGONIA (CT)



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9