

Spett.le G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

VI Sezione Civile

Tribunale di Catania

OGGETTO : Esecuzione immobiliare promossa da Findomestic Banca S.p.a

Proc.Esec. n° 1197/2012

PERIZIA TECNICA

1

1. INCARICO

Con ordinanza del 04 Dicembre 2013 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa M. FASCETTO SIVILLO disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Luigi Terminello Via Carnazza 63, Tremestieri Etneo (CT) , regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania col n°770, invitandolo a redigere relazione scritta.

2. MANDATO

Con lo stesso provvedimento si dà allo scrivente il mandato affinché :



- A. *identifichi i beni pignorati indicando i dati catastali (...);*
- B. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore (...);*
- C. *accerti l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni (...)*
- D. *precisi la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta (...);*
- E. *accerti se i beni immobili risultino o meno accotostati (...);*
- F. *accerti se sul bene gravino iscrizioni pregiudiziali (...);*
- G. *indichi previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni previsto(...);*
- H. *accerti lo conformità alle vigenti norme urbanistiche (...);*

Dott. Agr. Luigi Terminello

Via Carnazza , 63 – 95030 – Tremestieri Etneo (CT) tel. 347/6816308 P.I.:04808390878

email : luigitterminello@gmail.com - luigi.terminello@postacertificata.gov.it - agrluigitterminello@pec.it

- I. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore (...);
 J. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita (...);
 K. determini il valore di ciascun immobile(...);
 L. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto a in più separati (...);
 M. alleggi documentazione fotografica (...);
 N. accerti, nel caso si tratti di un bene indiviso, la valutazione della quota(...);
 O. accerti se il trasferimento dei beni sia soggetto ad I.V.A.(...);
 P. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento(...);

1. SCADENZA

Entro 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. con raccomandata A/R n: 128117628308 del 31/12/2013 ha comunicato alle parti giorno, data ed ora del sopralluogo pertanto le operazioni peritali sono formalmente iniziate il 13/01/2014 quando il C.T.U. si è presentato sui luoghi controversi . Il giorno del sopralluogo era presente , oltre al sottoscritto , il Dott. Agr. [REDACTED] , nella qualità di collaboratore del C.T.U., il Signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] in qualità di proprietari e debitori, che hanno consentito l'accesso ai luoghi ed hanno permesso l'esecuzione del rilievo sia metrico che fotografico dell'immobile pignorato. Fatto ciò alle ore 10:00 venivano chiuse le operazioni peritali , dopo aver sottoscritto il verbale di sopralluogo, presente tra gli allegati.

3. UBICAZIONE

Il cespite si trova ubicato in Catania (CT) Via del Daino n°2 ubicato al primo piano dell'immobile.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene pignorato fa parte di un complesso abitativo ed è stato classificato dallo scrivente in un unico lotto .

Lotto unico :

Appartamento sito al 1° piano di vani 5,5 costituito dai seguenti ambienti :

Ingresso	1.55 x 0.90 = 1.40 mq;
Corridoio	22 x 0.90 = 19.80 mq;
Salone	3.90 x 3.90 = 15,21 mq;
Bagno completo di servizi	4.20 x 2.50 = 10.50 mq;
Pozzo luce chiuso (adibito a lavanderia)	3.80 x 1.90 = 7.22 mq;



Dott. Agr. Luigi Terminello

Via Carnazza , 63 – 95030 – Tremestieri Etneo (CT) tel. 347/6816308 P.I.:04808390878

email : luigiterminello@gmail.com - luigi.terminello@postacertificata.gov.it - agrluigiterminello@pec.it

Camera da letto	4,00 x 4.00 = 16.00 mq;
Camera da letto	4.00 x 2,95 = 11.80 mq;
Cucina	4,00 x 4.00 = 16.00 mq;
Cucinino	2.95 x 1.20 = 3.54 mq;
Bagno doppio servizio	1.80 x 0.95 = 1.71 mq;
Balcone cucina e cameretta	6.95 x 0.80 = 5.56 mq;

Superficie reale **95.96 mq;**

Superficie balconi **5.56 mq;**

Superficie pozzo luce **7.22 mq;**

Superficie Totale 108.74mq.

Altezza dei tetti 3.00 mt.

L'appartamento è situato al primo piano di una palazzina in discrete condizioni di manutenzione composta da pianterreno, primo e secondo piano, (foto 1 e 2), sito in Via del Daino n.2 – Catania. Allo stabile si accede attraverso un portoncino in ferro e vetro che ammette in un piccolo androne dal quale, mediante delle rampe di scale, si giunge al pianerottolo su cui si apre la porta d'ingresso dell'appartamento in essere.

3

Tale appartamento è stato ristrutturato nel 2012 e gli impianti idrico ed elettrico si trovano in ottime condizioni. La porta d'ingresso si trova sulla sinistra del suddetto pianerottolo (foto n.3), è in legno del tipo blindata e introduce direttamente in un piccolo ingresso che precede un corridoio da dove si accede al salone, con apertura senza porta e con muretto basso con finitura in pietra. La pavimentazione è posta a tappeto su tutta la casa ed è di ceramica di buon pregio, mentre sul soffitto si notano decorazioni in gesso.

Il salone è a vista dal corridoio (foto 4), con una finestra di 0.95 m. di altezza e 1.47 m. di larghezza, si presenta in ottimo stato con rifiniture curate, pitturato con tecnica "spatolato" di colore giallo. La stessa pittura si ritrova nell'ingresso e nel corridoio.

L'altezza del tetto in tutta la casa è di 3 metri.

Il corridoio, finestrato, (foto 5), continua a sinistra e dà accesso al bagno, ben rifinito con un rivestimento di piastrelle in ceramica di pregio che si estende dal pavimento, anch'esso in ceramica, a circa 2,00 m. di altezza, con sanitari in ottimo stato e vasca idromassaggio (foto 6). Dal bagno, tramite finestrone in alluminio, si accede ad un pozzo luce coperto adibito a lavanderia.

Dott. Agr. Luigi Terminello

Via Carnazza, 63 – 95030 – Tremestieri Etneo (CT) tel. 347/6816308 P.I.:04808390878

email : luigiterminello@gmail.com - luigi.terminello@postacertificata.gov.it - agrluigiterminello@pec.it



Proseguendo sul corridoio, tramite una porta scorrevole in legno a scomparsa, si accede alla camera da letto, che risulta ben rifinita con pittura e decori in gesso. Nella camera da letto è presente altresì una finestra con affaccio sul pozzo luce di pertinenza dell'appartamento (foto 7). Alla fine del corridoio si accede, tramite porta in legno, in cucina, che si trova in ottimo stato, dalla quale si può passare, tramite un finestrone esterno, sul balcone.

Proseguendo sempre nello stesso corridoio, a destra si ha accesso ad una cameretta in ottimo stato, anch'essa con finestrone su balcone comunicante con la cucina.

Alla fine del corridoio, tramite una porta in legno, si entra nel cucinino (foto 9), comunicante con il locale lavanderia (pozzo luce coperto); vi è infine un doppio servizio con doccia e wc.

5. DATI CATASTALI, PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il cespite oggetto del pignoramento come risulta dalle visure eseguite dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania, presenta i seguenti dati catastali:

Appartamento

Foglio 29 - Part. 62 - Sub 4 - Zona Cens. 1 - Cat. A/3 - Classe 3
Cons. 5.5 vani - Rendita €.355,06 - Via Del Daino n° 2 piano 1.

Il suddetto immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in piena proprietà all'esecutato con atto di vendita del 30/10/2007 rogato dal Notaio Mazzullo Francesco, a favore di [REDACTED], [REDACTED] (libero da vincoli matrimoniali) e contro [REDACTED] e [REDACTED] avente per oggetto: abitazione di tipo economico A/3 in Catania via Del Daino n.2 piano 1 di vani 5,5 in catasto fg. 29 part. 62 sub 4.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile in oggetto era così pervenuto:

1) **Trascrizione n. 3731/2988 del 01/02/2002** nascente da atto di donazione Not. Clausi Maria Teresa del 11/01/2002 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto, fra gli altri: ½ di abitazione di tipo economico A/3 in Catania via Del Daino n.2 piano 1 vani 5.5 in catasto Fg. 29, part. 62 sub 4.



2) **Trascrizione** n. 3732/2989 del 01/02/2002 nascente da atto di donazione Not. Clausi Maria Teresa del 11/01/2002 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] avente per oggetto, fra gli altri: ½ di abitazione di tipo economico A/3 in Catania via Del Daino n.2 piano 1 vani 5.5 in catasto Fg. 29, part. 62 sub 4.

Al sig. [REDACTED] il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto era così pervenuto:

3) **Iscrizione** n. 73528/19718 del 05/11/2007 nascente da atto di mutuo da atto di mutuo Not. Mazzullo Francesco del 30/10/2007 a favore di Banca per la casa s.p.a. con sede a Milano (elettivamente domiciliata in Milano, via Tortora n.33 c/o la propria sede) e contro [REDACTED] Mutuo euro 120.000,00 durata 30 anni ipoteca euro 180.000,00 sopra: abitazione di tipo economico A/3 in Catania via Del Daino n.2 piano 1 vani 5.5 in catasto Fg. 29, part. 62 sub 4.

4) **Trascrizione** n. 54903/44394 del 13/11/2012 Nascente da atto di pignoramento Tribunale di Catania del 11/10/2012 a favore di FINDOMESTIC BANCA s.p.a. con sede Firenze e contro [REDACTED]; sorte capitale non citata sopra: abitazione di tipo economico A/3 in Catania via Del Daino n.2 piano 1 vani 5.5 in catasto Fg. 29, part. 62 sub 4.

Dalla rilevazione ipotecaria ventennale eseguita presso la conservatoria dei RR.II. di Catania a nome [REDACTED]

Dal 14/11/2012 NON SI RILEVANO ULTERIORI PREGIUDIZIEVOLI, DUNQUE DA CONSIDERARSI SOLO:

IPO. 19718 del 2007;

TR. 44394 del 2012.

Chiuso a tutto il 13/01/2014

Tutte le formalità dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento.

1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Poiché l'immobile pignorato non è un terreno bensì un fabbricato costruito non è possibile richiedere un certificato di destinazione urbanistica, che è proprio dei terreni.

Pertanto il C.T.U. si è limitato a verificare la destinazione d'uso dell'immobile in questione mediante visura catastale che lo classifica come categoria A/3.

2. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Da sopralluogo si è potuto verificare che attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato e la propria famiglia.



3. CONTEGGI ESTIMATIVI

Per quanto concerne la richiesta relativa alla determinazione del valore dei beni in oggetto sono stati adottati vari metodi di stima, basando le proprie indagini sulla ricerca del valore venale che i cespiti avrebbero potuto assumere in una libera contrattazione di compravendita, valore ricavato da un attento esame delle condizioni di stato, manutenzione, vetustà piano, esposizione e zona. Pertanto si è ritenuto utile ai fini dell'indagine richiesta procede ad accurate indagini sul mercato locale, relativamente alle contrattazioni di compravendita di beni simili nella zona, considerando la media di tre valori, il che permetterà di attribuire il più probabile valore di mercato.

Appartamento in Catania Via Del Daino n.2

STIMA IN BASE AL VALORE LOCATIVO

Superfici (mq)

Superficie reale :

Immobile	95,96 mq
Balconi e pozzo luce	12,78 mq
	108,74 mq

Superficie convenzionale :

	Coeff.	Sup. Reale	Sup. Convenzionale
Immobile	1,00	95,96 mq	95,96 mq
Balconi e p.l.	0,25	12,78 mq	3,195 mq
		108,74 mq	99,155 mq

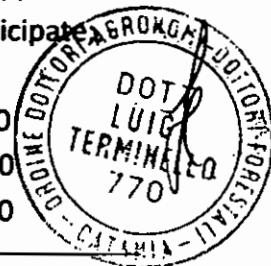
Valore locativo dell'immobile al 2013

€ 350,00 (Canone mensile al 2013) x 12 mesi : 3,85% € 109.091,00

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Basandomi sui valori di mercato delle locazioni e per la tipologia del cespite si suppone che il canone di locazione attuale sia di € 350,00 e venga corrisposto con 12 rate mensili anticipate posticipando a fine anno l'ammontare delle rate si ha :

€ 350,00 (canone mensile) x 12 mesi	€ 4.200,00
€ 4.200,00 (canone annuale): $12 \times (12+11+10+9+8+7+6+5+4+3+2+1) \times 0,06$ (interessi):	€ 46,80
	€ 6.046,80



Dott. Agr. Luigi Terminello

Via Carnazza, 63 - 95030 - Tremestieri Etneo (CT) tel. 347/6816308 P.I.: 04808390878

email : luigiterminello@gmail.com - luigi.terminello@postacertificata.gov.it - agrluigiterminello@pec.it

A detrarre il 20% per spese e tasse	-	€	1.209,36
---		€	4.837,44

Capitalizzando il tutto al 4% ovvero in 25 anni si ha **€ 125.920,00**

STIMA SINTETICA COMPARATIVA A MQ

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare nelle zone di Catania e consultando i valori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per fabbricati simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura e impianti, consistenza del cespite e relativo stato di conservazione e manutenzione, si valuta l'unità in oggetto di mq .99,16 per un valore medio che oscilla tra € 900/1.250,00 mq. si considera un prezzo medio di € 1.075,00 mq che per mq.99,16 è pari **€ 106.597,00**

STIMA FINALE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il provabile valore dell'immobile si ottiene applicando la media dei tre precedenti valori e risulta pari a :

€ 109.091,00

€ 125.920,00

€ 106.597,00

Valore Stimato

€ 113.869,00

12. PAGAMENTO I.V.A

Essendo il proprietario una persona fisica il trasferimento dei beni non è soggetto a pagamento dell'IVA ma solo all'imposta di registro. L'immobile in oggetto non possiede le caratteristiche di cui all'art.13 della L.408/49 e successive modifiche ne quelle di abitazioni di lusso.



Dott. Agr. Luigi Terminello

Via Carnazza, 63 - 95030 - Tremestieri Etneo (CT) tel. 347/6816308 P.I.: 04808390878

email : luigiterminello@gmail.com - luigi.terminello@postacertificata.gov.it - agrluigiterminello@pec.it

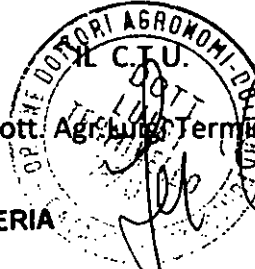
13. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo
- Planimetria catastale
- Visura Ufficio Tecnico Erariale
- Rilevazione ipotecaria ventennale eseguita presso la Conservatoria del registro RR.II di Catania
- Documentazione fotografica
- Istanza di liquidazione dell'onorario

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Catania li 14/02/2014

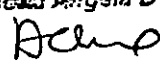
Dott. Agr. Luigi Terminello



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 26 MAR 2014



CAUSARIO
Angela L'Urso



Dott. Agr. Luigi Terminello



1 foto ingresso immobile



2 foto appartamento primo piano



Consulenza Tecnica d'Ufficio



3 foto portoncino d'ingresso appartamento



4 foto corridoio





5 foto corridoio

11



6 foto bagno



Dott. Agr. Luigi Terminello

Via Carnazza , 63 – 95030 – Tremestieri Etneo (CT) tel. 347/6816308 P.I.:04808390878

email : luigiterminello@gmail.com - luigi.terminello@postacertificata.gov.it - agrluigiterminello@pec.it



7 foto camera da letto



8 foto cucina



Dott. Agr. Luigi Terminello

Via Carnazza, 63 - 95030 - Tremestieri Etneo (CT) tel. 347/6816308 P.I.:04808390878

email : luigiterminello@gmail.com - luigi.terminello@postacertificata.gov.it - agrluigiterminello@pec.it



9 foto cucinino e ingresso pozzo luce.

13



10 foto secondo bagno



Dott. Agr. Luigi Terminello

Via Carnazza , 63 – 95030 – Tremestieri Etneo (CT) tel. 347/6816308 P.I.:04808390878

email : luigiterminello@gmail.com - luigi.terminello@postacertificata.gov.it - agrluigiterminello@pec.it



MINISTERO DELL'INTERNO

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Foglio 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

CATANIA

DEL DAINO 2

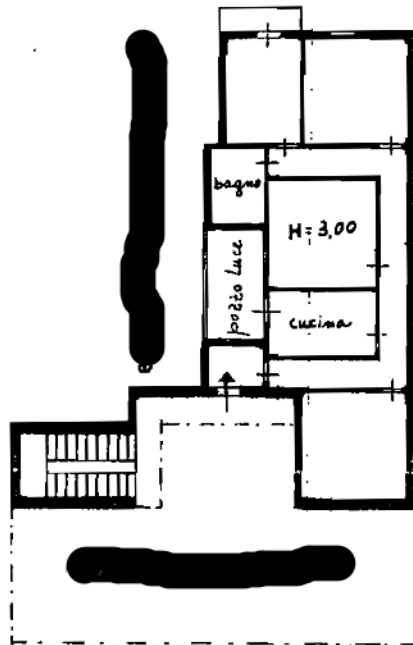
CONTO: [REDACTED]

E [REDACTED]

CATANIA

PIANO PRIMO

VIA DEL CICLAMINO



PROP.

0231591



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

PROVA PER LA VERIFICA DELL'EDIFICIO

3333 -

compilata dal *Geometra* [REDACTED]

iscritto all'Albo dei *Geometri* della Provincia di *Catania*

18-11-1975

Primo: [REDACTED]

icati - Situazione al 12/02/2014 - Comune di CATANIA (C351) - < Foglio: 29 Particella: 62 - Subalterno 4 > n. 2 piano: 1