

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel/Fax 095436060 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com

**TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura N° 193/2013 R.G.Es.**

G.E.: Dott.ssa Floriana Gallucci

RELAZIONE DI C.T.U.

Premessa.

Con ordinanza del 20/05/2015 il G.E. Floriana Gallucci nominava quale C.T.U. il sottoscritto arch. Giuseppe Privitera, convocandolo il 16/06/2015 per il conferimento dell'incarico.

In data 16/06/2015, il G.E. Gallucci fatte le debite ammonizioni, invitava il sottoscritto ad espletare l'incarico conferitogli, facendogli prestare il giuramento di rito.

Al termine del giuramento il sottoscritto ha preso visione del fascicolo fotocopiando i documenti utili allo svolgimento del mandato.

In seno alla succitata ordinanza di nomina veniva conferito al sottoscritto C.T.U. il **mandato** riportato in seno al successivo paragrafo N°1.

1) IL MANDATO

Il G.E. Dott. ssa Floriana Gallucci, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 193/2013 R.G. Es , ha nominato esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto Arch. Giuseppe Privitera avvisandolo che indicazioni dettagliate in ordine alla modalità di svolgimento dell'incarico sono contenute in apposito modulo – cd. RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI MOD 4/REV.

Quanto sopra premesso, lo scrivente C.T.U. procede di seguito alla esplicitazione delle risposte ai vari quesiti oggetto di 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 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 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 dal 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 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 in 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;
- 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 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;
- o) 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;
- 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 a favore della procedura;



Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel/Fax 095436060 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com

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.

affidando, con ordinanza del 19/11/2013, l'incarico di cui in narrativa al sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Privitera, convocandolo il 26/06/2014 per il conferimento dell'incarico.

Dopo aver ritirato i fascicoli occorrenti, lo scrivente, in data 18/02/2013 procedeva ad informare, mediante raccomandata a/r, la parte ricorrente sull'inizio delle operazioni peritali.

1.1. Oggetto della C.T.U.

Da un esame della documentazione in atti (IN PARTICOLARE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Catania il 05/04/2013 ai nn. 18985/15584 a favore di UNICREDIT SPA – ROMA contro il debitore esecutato, risulta che l'immobile oggetto della presente C.T.U., è:

- l'unità immobiliare sita a Catania in Via De Lorenzo n.ri 19/21, censita al catasto al foglio 69, particella 14563, sub. 5, categoria A/4, vani 5,5, Rendita catastale €. 255,65, Piano T-1.

L'immobile risulta trascritto, per la piena proprietà a debitore esecutato.

- 1.2. Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 22/06/2015 il sottoscritto ha effettuato propri accertamenti presso l'U.T.E. di Catania, ed il Catasto di Catania dove acquisiva la visura e la planimetria catastali aggiornate, utili alle operazioni peritali di consulenza, oltre ad aver effettuato indagini di mercato relativi ad immobili simili. Prima della convocazione ufficiale delle parti, ai sensi del punto 2.b. delle raccomandazioni generali, il giorno 19/06/2015 ho inviato al debitore raccomandata a/r n. 14785742494-3, invitandolo, al fine di evitare la vendita, a contattare il sottoscritto allo scopo di raggiungere un accordo con l'avvocato della Banca UNICREDIT SPA ed ottenere un'eventuale sospensione della procedura. Facendo loro inoltre presente che, nell'ipotesi di prosieguo della procedura esecutiva, al credito originario si sarebbero aggiunte spese sempre più ingenti che gli stessi debitori avrebbero dovuto in ogni caso corrispondere al creditore precedente che le anticipava. Il sottoscritto concedeva ai debitore giorni 5 dal ricevimento della raccomandata a/r, per essere contattato telefonicamente scaduti i quali fissava l'accesso agli immobili pignorati per il giorno martedì 30/06/2015 ore 10:00.

Successivamente il sottoscritto in data 03/07/2015 inviava, nella nuova residenza del debitore esecutato, un'altra raccomandata a/r con n. 14342586504-7, che lo stesso debitore ritirava in data 07/07/2015.



Il sottoscritto veniva quindi contattato telefonicamente dal debitore esecutato e fissava con lo stesso le operazioni di sopralluogo per il giorno 14/07/2015 alle ore 10:00.

In data 14/07/2015, come concordato, il sottoscritto si recava sui luoghi dove con la presenza del debitore esecutato effettuava le operazioni peritali in maniera completa ed esaustiva prendendo misurazioni in separati fogli e scattando diverse fotografie.

Esperate infine tutte le opportune indagini tecniche al fine di poter cogliere gli elementi utili all'espletamento del mandato, il sottoscritto rassegna le risultanze ottenute attraverso il presente elaborato.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

2.a. identifichi esattamente il bene pignorato.

Il bene pignorato è :

- l'unità immobiliare sita a Catania in Via De Lorenzo n.ri 19/21, censita al catasto al foglio 69, particella 14563, sub. 5, categoria A/4, vani 5,5, Rendita catastale €. 255,65, Piano T-1.

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

2.b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento .

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Il pignoramento ha colpito l'esatta quota spettante al debitore pari a 1/1.

2.c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.

L'immobile risulta trascritto per la proprietà di 1/1 in favore del debitore esecutato in regime di separazione dei beni.

2.d accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.

L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato per l'intero in piena proprietà per atto di vendita del 20/10/2006 in Notaio F. Mazzullo, trascritto l'11/11/2006 ai n. ri. 73304/42536, da potere di Cinturino Roberto Liborio, nato a Catania il 25/02/1966, cui era pervenuto per atto di vendita del 04/05/2005 in Notaio M. Stella trascritto il 10/05/2005 ai n. ri 31911/17826, da potere di Bonanno Maria, nata a Catania il 06/01/1922, cui era pervenuto per successione a causa di morte a Bonanno Salvatore, nato a Catania il 03/08/1891 ed ivi deceduto il 07/11/1969, den. n. 44 vol. 1433 trascritta il 27/08/1970 ai n. ri 24991/20067.

2.e. segnali la incompletezza della documentazione prodotta

La documentazione prodotta risulta essere completa.



2.f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Esiste nel ventennio anteriore alla trascrizione della seguente formalità pregiudizievole:

- **ipoteca volontaria** pubblicata l'11/11/2006 ai n. ri 73305/20772 per €. 152.000,00 (sorte capitale €. 76.000,00) a favore della Banca di Roma SPA, in forza del contratto di mutuo del 24/10/2006 in Notaio F. Mazzullo di Catania.

2.g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile

Il sottoscritto, in base ai controlli effettuati presso il competente ufficio catastale, certifica che l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Catania in ditta al debitore esecutato per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni ed è precisamente:

- l'unità immobiliare sita a Catania in Via De Lorenzo n.ri 19/21, censita al catasto al foglio 69, particella 14563, sub. 5, categoria A/4, vani 5,5, Rendita catastale €. 255,65, Piano T-1.

2.h. indichi la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente è quella di civile abitazione.

2.i. accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

L'immobile risulta essere conforme alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

2.j. verifichi ai fini della domanda in sanatoria 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

D.P.R. 380/01

L'immobile non è oggetto di sanatoria.

2.k. accerti se il bene pignorato sia occupato dai debitori o da terzi

Il bene pignorato è occupato dalla cugina del debitore esecutato a titolo di favore temporaneo senza alcun regolare contratto di locazione.

2.l. elenchi ed individui il bene, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita

Il bene pignorato fa parte di un edificio per civile abitazione sito in Catania in Via De Lorenzo n.ri 19/21, Piano T-1:

- 1) al piano terra, con accesso dal civico 19, sono presenti due vani divisi da una porta ed un cortile esterno lato Est. Le condizioni sia interne che esterne sono molto scadenti con forti segni di umidità di risalita. La superficie interna dell'immobile al Piano Terra risulta essere pari a 38,35 mq ai quali va aggiunta la superficie del cortile esterno posto ad Est che viene ragguagliata con un coefficiente del 35% si avrà quindi:



mq. $32,78 \times 0,35 = 11,47$ mq superficie ragguagliata del cortile esterno

Si avrà quindi in totale:

$38,35 + 11,47 =$ una superficie totale pari a mq. **49,82.**

Lo stato di conservazione e le caratteristiche strutturali ed interne dell'immobile si presentano in uno stato scadente.

- 2) al piano primo, con accesso dal civico 21, si accede mediante una scala condominiale che immette in un pianerottolo sul quale si affaccia la porta d'ingresso all'appartamento. Entrando ci si immette direttamente nel locale cucina-soggiorno dal quale si accede al locale salone e da questo al bagno. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato la presenza di un piano sottotetto, non censito al quale si accede mediante una scala interna in legno collocata nel locale salone. Da questa si accede al piano sottotetto dove sono presenti due ambienti uno libero ed uno adibito a camera da letto. La superficie interna dell'appartamento al piano primo risulta essere pari a 38,35 mq ai quali va aggiunta la superficie del piano sottotetto che viene ragguagliata con un coefficiente del 90% si avrà quindi:

mq. $35,40 \times 0,90 = 31,86$ mq superficie ragguagliata del cortile esterno

Si avrà quindi in totale:

$38,35 + 31,86 =$ una superficie totale pari a mq. **70,21.**

Lo stato di conservazione e le caratteristiche strutturali ed interne dell'immobile al piano primo e sottotetto si presentano in un ottimo stato di conservazione.

2.m. determini il valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato

Con riferimento allo specifico incarico conferito dal G.I., lo scrivente C.T.U. dovrà ora procedere alla quantificazione del valore che l'immobile in questione può avere con riferimento all'attualità. Preliminarmente, però, appare opportuno svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza per la piena intelligibilità del calcolo estimativo effettuato. Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante. Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.



Metodologia di stima

La valutazione dell'immobile in menzione verrà operata adottando due diverse tipologie di stima: Stima in base al valore di mercato, utilizzando il sistema sintetico-comparativo e Stima per capitalizzazione dei redditi utilizzando un sistema analitico.

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato (attualità);
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quelli in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità dell'immobile in oggetto è pervenuto alla determinazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione che interessano l'unità immobiliare in oggetto; detti prezzi medi unitari sono riferiti, ovviamente, all'attualità.

I dati utilizzati nella presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato, si attribuisce pertanto un valore al mq. a cui si applicheranno i dovuti coefficienti di merito.

Stima in base al valore di mercato:

Nel merito nel territorio di Catania nella zona semicentrale Caduti del Mare-Poulet-Del Principe-Della Concordia, codice di zona C6, la quotazione immobiliare riferita ad abitazione di tipo economico, in normale stato conservativo, varia da un minimo di €. 800,00/mq. ad un massimo di €. 1.100,00/mq. ed in scadente stato conservativo, varia da un minimo di €. 550,00/mq. ad un massimo di €. 800,00/mq.

Per l'immobile sito al Piano Terra in scadente stato conservativo si considera un valore pari ad €. 800,00/mq. avremo quindi:

€. 800,00 x mq. 49,82 = €. 39.856,00

Per l'immobile sito al Piano Primo e sottotetto visto l'ottimo stato conservativo si considera un valore pari ad €. 1.300,00/mq. avremo quindi:

€. 1.300,00 x mq. 70,21 = €. 91.273,00



VALORE STIMATO COMPLESSIVO DI MERCATO

€. 131.129,00 (Euro Centotrentunomilacentonove/00)

Stima in base al reddito:

- Per l'immobile sito al Piano Terra in scadente stato conservativo si considera un valore di locazione pari ad €. 300,00 €/mese avremo quindi:

1) Reddito annuo lordo presunto = €. 300,00 x 12 = €. 3.600,00

2) Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati al 25%) = €. 900,00

3) Reddito annuo netto presunto = €. 2.700,00

Il reddito annuo netto così ricavato, viene capitalizzato al tasso del 4,00%, si ha = €. 67.500,00

- Per l'immobile sito al Piano Primo in ottimo stato conservativo si considera un valore di locazione pari ad €. 500,00 €/mese avremo quindi:

1) Reddito annuo lordo presunto = €. 500,00 x 12 = €. 6.000,00

2) Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati al 25%) = €. 1.500,00

3) Reddito annuo netto presunto = €. 4.500,00

Il reddito annuo netto così ricavato, viene capitalizzato al tasso del 4,00%, si ha = €.112.500,00

VALORE STIMATO COMPLESSIVO PER REDDITO DELLA CASA

€. 180.000,00 (Euro Centottantamila/00)

Per quanto detto precedentemente si ritiene congruo determinare un valore prudenziale, effettuando la media dei due valori ottenuti:

Metodo (A) + Metodo (B) : 2 = Valore di stima

(€. 131.129,00 + €. 180.000,00) : 2 = €. 155.564,50 arrotondato ad €. 155.000,00

VALORE STIMATO COMPLESSIVO DELLA CASA

€. 155.000,00 (Euro Centocinquantacinquemila/00)

2.n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati

L'immobile può essere venduto in un unico lotto

- LOTTO UNICO = €. 155.000,00



2.p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

La quota di pertinenza del debitore esecutato risulta essere pari a 1/1 di proprietà.

2.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.

Il bene è di proprietà del solo debitore esecutato per la quota di 1/1 pertanto non è necessario un progetto di divisione.

3. CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico ricevuto si è provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto del pignoramento immobiliare, effettuando l'opportuno sopralluogo ed acquisendo tutte le informazioni utili per giungere alla determinazione del valore dello stesso.

La stima contempla il valore complessivo quantificato in: €. 155.000,00

Si è cercato inoltre di fornire al G.E. tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, che potrà avvenire in un unico lotto.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e dichiara la propria disponibilità a qualsiasi chiarimento o integrazione il Giudice dell'Esecuzione dovesse ritenere necessario o opportuno.

Tanto si rassegna alla S.V. Ill. ma per l'incarico ricevuto.

Catania li 26/08/2015

Con Osservanza

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Privitera

Allegati:

1. Verbale di Conferimento di incarico di stima
2. Documentazione Catastale
3. Verbale di Sopralluogo
4. Documentazione fotografica
5. Copia delle racc. a/r dell'avviso delle operazioni di sopralluogo spedite al debitore esecutato
6. Copia della PEC e delle racc. a/r della Relazione, spedite alla parte ricorrente ed al debitore esecutato
7. Dichiarazione in cui per ciascuna parte si indica la data di spedizione delle copie

