

relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti avanti esposti conferiti dall'Ill. mo G.E.

2.1. QUESITI

Rispondendo nell'ordine ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto Dott. Giuseppe Barone, relativamente al bene oggetto di pignoramento, afferma quanto segue.

a. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.a.1 Fabbricato urbano, sito in Catania, Via Vetrano n. 13, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio di mappa n. 69, particella n. 18904, sub. 2 categoria A/4, classe 4, vani 3 (doc. 3 - foto nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

Ubicazione e descrizione

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato urbano collocato al piano terra nella parte periferica di Catania, in Via Vetrano n. 13, della complessiva superficie di circa m² 84,00 circa.

CONFINI

L'immobile confina: a Nord, con la Via Vetrano; a sud; ad; ad Ovest, con altro appartamento di proprietà di terzi.

L'edificio condominiale è ubicato nella zona periferica dell'area urbana del Comune di Catania, ed esattamente all'interno del rione San Cristoforo.

Vi si accede percorrendo l'arteria primaria denominata Via della Concordia direzione porto, intersecando la Via Belfiore, si svolta a destra, sulla sinistra s'interseca la Via Vetrano. Al numero civico n. 11, si raggiunge l'immobile, posto al piano terra.

DESCRIZIONE

L'immobile in questione, è composto da: vano cucina, vano camera da letto, vano cameretta da letto, vano salotto, oltre lavanderia e bagno.

Il corpo di detto fabbricato è realizzato con opere in cls di cemento armato in sito, con solaio in cls misto e laterizio, siccome la scala, rivestita in marmo. La compagnatura è costituita da laterizio forato, rifinita internamente da intonaco colorato di tipo civile e/o con carta da parati, fatta eccezione delle pareti dei servizi rivestite, per tutt'altezza di circa 2,00m, con piastrelle di maiolica.

All'interno l'appartamento si presenta con rifiniture di media manifattura.

Gli infissi esterni, ad esclusione delle porte di accesso a piano terra realizzate in ferro, sono in alluminio anodizzato; mentre gli infissi interni, sono in legno laccato.

Il prospetto esterno è in cattivo stato di manutenzione.



Si precisa che: l'immobile oggetto di esecuzione è individuato catastalmente al civico n. 13 della Via Vetrano, in realtà l'ingresso risulta al civico n. 11.

Da tale ingresso, si accede al corridoio in comune con i proprietari del piano primo. Ad oggi, al civico n. 13 è presente una finestra.

Infine si fa presente che, il cortile interno all'immobile è stato chiuso con solaio in cls misto e laterizio, così che, all'interno ne è stata ricavata la cucina e il bagno.

Si è ritenuto opportuno dover aggiornare la planimetria generale dell'unità immobiliare (doc. 7).

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI

2.a.2 All'Ufficio Tecnico Erariale di Catania, l'immobile oggetto del procedimento è identificati catastalmente nel modo seguente (doc. 4):

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Catania	69	18904	2	A/4	4	3 vani

b. PROPRIETÀ DEL BENE

2.b.1 La proprietà dell'appartamento, sito in Catania, Via Vetrano n. 13, piano terra, risulta del debitore esecutato.

c. TITOLO DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

2.c.1 Dalla verifica prodotta dallo scrivente in data 03.09.2010 (doc. 4) e dalla documentazione in atti, è emerso quanto segue;

- l'immobile pignorato risulta appartenente al debitore esecutato, cui pervenne da

d. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.d.1 E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali in funzione sia della documentazione esistente agli atti di causa che di quella prodotta dallo scrivente. --

e. SITUAZIONE CATASTALE

2.e.1 Dall'analisi della documentazione risulta l'accatastamento del fabbricato (doc. n.8).

f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -- ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI E TRASCRIZIONI

2.f.1 In data 03.09.2010 dallo scrivente sono state eseguite delle ispezioni ipotecarie, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio, con il rilascio di certificati (doc. 5), al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni, oltre a quella operata dalla *creditrice procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dalla *creditrice procedente* e dallo scrivente perito estimatore, sono quelle di seguito riportate.

ISCRIZIONI

- 1) IPOTECA VOLONTARIA per € 120.000,00 (di cui € 80.000,00 in sorte capitale) eseguita in data 05.12.2005 iscritta al Reg. particolare n. 28768 e al Reg. generale n. 80131 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Torino, in virtù di CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito del Notaio Arturo Pittella.

TRASCRIZIONI

- 2) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 16.03.2009 Repertorio n. 1490, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 17.04.2009 iscritto al Reg. particolare n. 15305 e al Reg. generale n. 24518, a favore della Italfondiaro S.p.A. con sede in Roma, contro il *debitore esecutato* sull'immobile sito in Catania, Via Vetrano n. 13, foglio n. 69, particella 18094, su n.2.

Si precisa che, da un confronto tra le ispezioni ipotecarie prodotte dallo scrivente e quelle in atto del Notaio Di Giorgi dott. Paolo, si riporta in più:



- 3) IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di cambiali di £ 10.800.000 nascente da atto in
Notaio C. Patti rogato il 16.11.1995:

sull'immobile sito in Catania, Via Vetrano n. 13, foglio n. 69, particella 18094, su n.2.
Relativamente al *debitore esecutato* risultano formalità da cancellare con il decreto di
trasferimento.

g. DESTINAZIONE DEI BENI PREVISTA DAL VIGENTE PRG

2.g.1 Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Catania, l'appartamento sito in Catania,
Via Vetrano n. 13, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio di
mappa n. 69, particella n. 18904, sub. 2 categoria A/4, classe 4, vani 3, ricade nel
programma integrato San Cristoforo Sud, approvato in data 15.11.2002 con destinazione
"Edifici storici", inoltre rientra nel perimetro della zona omogenea "A".

Si produce "Certificato di destinazione urbanistica" (doc. 6).

h. CONFORMITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI

2.h.1 Si ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura non è conforme alle
vigenti norme in materia urbanistica-edilizia anche se, costruito antecedente al PRG
adottato dal Consiglio Comunale del 29/08/1964 n. 296 reso esecutivo con il Decreto
Presidenziale 28/06/1969 n. 166/A.

Infatti il cortile interno, essendo stato chiuso con copertura in solaio in cls misto
laterizio, risulta abusivo. ^{calcestruzzo} ABUSO

Pertanto, bisogna definire la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, salvo
parere della Soprintendenza in quanto, ricadente nel "Programma Integrato San Cristoforo
Sud", approvato in data 15.11.2002 con destinazione "Edifici storici", nonchè rientrando
nel perimetro della zona omogenea "A" (doc. 6).

Orbene, in base alla documentazione da richiedere, per completare tale pratica
amministrativa e sanare la suddetta superficie, coincidente con il cortile esterno di 17,50



m² circa, ed un'altezza di circa 4,60 m (dati catastali), sino al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria come da prescrizione della Legge, si prevede una spesa sommaria di ^{costo di sanatoria} circa € 7.200,00 per conguaglio Oblazione ed Oneri Concessori, circa € 500,00 per spese ^{€ 3.000,00} (bolli, diritti segreteria, sanitari e trascrizione C.E.), e circa € 1.300,00 per competenze tecniche relativa all'espletamento di tutta la documentazione richiesta, per un totale complessivo di € 9.000,00.

l. POSSESSO DEL BENE

2.i.1 L'immobile urbano a piano terra in Via Vetrano n. 13 in Catania risulta nel possesso dei *debitori esecutati*.

j. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

2.j.1 Descrizione della zona e consistenza degli immobili

- *Descrizione*: appartamento piano terra;
- *Ubicazione*: Catania, Via Vetrano n. 13;
- *Superficie complessiva*: 84,00 m² circa;
- *Destinazione d'uso*: abitazione di tipo civile;
- *Numero di vani*: tre;
- *Anno di costruzione*: antecedente al 1940;
- *Stato di Conservazione*: normale;
- *Dati Catastali*: individuato al Catasto urbano del Comune di Catania al foglio di mappa n. 69; particella n. 18904 sub 2, categoria A/4, classe 4, n. 3 vani, piano terra;
- *Posizione*: zona suburbana.

k. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

2.k.1 Aspetto economico e criterio di stima per il valore del FABBRICATO URBANO

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; "... *più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento*" (Estimo M. Vizzardi - L. Piatti Ed. 2001).

Occorre, quindi, appurare che il bene oggetto di stima si trovi in una situazione di *ordinarietà*, ovvero di normalità, apportando opportune aggiunte e/o detrazioni per



riportare il valore ordinario alle reali condizioni del bene oggetto di stima, "... non bisogna mai dimenticare che la stima è un atto di vita e che il giudizio di stima economico è dello stesso genere che emette il clinico intorno alla natura della malattia" (Estimo M. Vizzardi - L. Piatti Ed. 2001).

Al fine di stabilire il valore dell'abitazione di tipo civile si è effettuata la media tra il valore desunto applicando il metodo sintetico comparativo ed il valore ricavato utilizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per il metodo sintetico comparativo si sono ricavati gli elementi necessari svolgendo delle indagini di mercato presso le locali agenzie immobiliari; tenuto conto della ubicazione dell'immobile nel centro di Catania, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e delle condizioni di manutenzione dello stesso.

Invece, per ottenere il secondo valore si è adottata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che per il II Semestre 2009 (dati di disponibilità più recente), per la provincia di Catania, Comune di Catania, zona/fascia centrale, codice di zona B/8, microzona catastale n. 3, tipologia abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, determina un valore di mercato per abitazioni simili a quella oggetto di stima variabile fra 950,00 €/m² e 1.300,00 €/m² considerando la superficie al lordo di tutte le murature.

2.k.2 Attribuzione del valore

- I metodo estimativo: Valore unitario di mercato:

Scegliendo l'opportuno parametro tecnico (*ha, m²*) od economico (*P_{lv}, Ca, B_f*), il più probabile valore di mercato è dato da:

$$X : \sum V = P_x : \sum P$$

$$X = (\sum V / \sum P) \times P_x$$

X = più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima

$\sum V$ = sommatoria dei valori di mercato di beni compravenduti

$\sum P$ = sommatoria dei parametri tecnici di riferimento

P_x = parametro di riferimento al bene in esame (m²)

$$X = \sum V / \sum P \times P_x$$

Da un'indagine di mercato, un fabbricato simile a quello oggetto di stima di m² 84,00, riporta i seguenti tre valori:

1) 1.100,00 €/m²;

2) 1.200,00 €/m²;



3) 1.300,00 €/ m².

$$\Sigma V = 1.100,00 + 1.200,00 + 1.300,00 = € 3.600,00$$

$$\Sigma P = 1 + 1 + 1 = 3 \text{ m}^2$$

$$€ 3.600,00 / \text{m}^2 3 = € / \text{m}^2 1.200,00$$

Quindi:

$$\text{superficie complessiva m}^2 84,00 \times € 1.200 = € 100.800,00$$

- Il metodo estimativo: Valore ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Trattandosi di un'abitazione in zona suburbana, in discrete condizioni di conservazione, si utilizza il valore di 1.300,00 €/m² desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Quindi:

$$€ 1.300,00 \times \text{m}^2 84,00 = € 109.200,00$$

- VALORE FABBRICATO: Media dei valori:

Valore unitario di mercato: € 100.800,00

Valore banca dati Agenzia del Territorio € 109.200,00

$$€ 100.800,00 + € 109.200,00 = € 210.000,00$$

$$€ 210.000,00 / 2 = € 105.000,00$$

Il valore ottenuto è di € 105.000,00.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE € 105.000,00

L. SUDDIVISIONE IN LOTTI

2.1.1 Essendo l'immobile composto da un unico appartamento, non è possibile la suddivisione in lotti.

m. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALI

2.m.1 Sono stati redatti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare, allegati alla presente relazione (appendice fotografica - doc. 3).

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. (doc. 7).

n. QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

2.n.1 Il diritto di proprietà del *debitore esecutato*, insiste per la quota di pertinenza di 1/1, sull'immobile oggetto della presente procedura.

Come diffusamente accennato, il bene pignorato non è divisibile.



o. PAGAMENTO DELL'IVA E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.o.1 Pagamento dell'IVA

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA, poiché non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa e di arti e professioni.

2.o.2 Caratteristiche degli immobili

La legge 408/1949 reca disposizioni, agevolativi ed esenzioni per venticinque anni dall'imposta sui fabbricati e relative sovrimposte, dalla data di dichiarazione di abitabilità nei confronti delle case di abitazione, che non abbiano il carattere di lusso, la cui costruzione sia iniziata entro il 31/12/1953, quest'ultimo termine è stato prorogato al 31/12/1959.

Il D.M. del 02/08/1969, fissa i criteri per la classificazione di lusso, stabilendo che sono tali:

1. le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a "ville", o "parco privato";
2. le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a case unifamiliari con la prescrizione di lotti non inferiori a 300 m²;
3. le abitazioni inserite in fabbricati con cubatura superiore a 2000 m³, su lotti nei quali la cubatura realizzata sia inferiore a 25 m³ v.p.p., per ogni 100 m² di superficie asservita;
4. le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 m² o campi da tennis drenati di superficie non inferiore a 650 m²;
5. le case composte da uno o più vani costituenti unico alloggio padronale di superficie complessiva superiore a 200 m² (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina) e aventi come pertinenza un'area scoperta superiore a sei volte l'area coperta;
6. le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 m² (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina);
7. le abitazioni facenti parte o costituenti fabbricati esistenti su aree destinate a edilizia residenziale, quando il valore del terreno coperto e di pertinenza supera una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
8. le case o singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra quelle cinque sotto riportate:



- superficie utile complessiva: superiore a 160 m² (esclusi dal computo balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchina);
- terrazze a livello coperte e scoperte e balconi: quando la loro superficie utile complessiva supera i 65m² a servizio di una singola unità urbana;
- ascensori: quando vi sia più di un ascensore per ogni singola scala;
- scala di servizio: quando non sia prescritta da leggi, regolamenti, o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
- montacarichi o ascensori di servizio: quando sono al servizio di meno di 4 piani.

Gli immobili oggetto di perizia non presentano tali caratteristiche.

**p. CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE**

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente si è evidenziata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

3.1 CONCLUSIONI

Sulla scorta delle superiori considerazioni, rispondendo al mandato conferitogli, e dalle indagini espletate, il sottoscritto dott. Giuseppe Barone così conclude:

- l'immobile pignorato è ubicato in Catania;
APPARTAMENTO facente parte dell'edificio, sito in Catania Via Vetrano n. 13, individuato al NCEU di Catania al foglio di mappa n. 69, particella n. 18904, sub 2, piano terra;
- la proprietà dell'unità immobiliare è in capo al *debitore esecutato* per la quota 1/1;
- è stato possibile procedere ad un completo accertamento data la completezza della documentazione prodotta ed integrata;
- l'immobile risulta accatastato;
- sull'immobile pignorato esistono delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;
- l'APPARTAMENTO, ricade nel programma integrato San Cristoforo Sud, approvato in data 15.11.2002 con destinazione "Edifici storici", inoltre rientra nel perimetro della zona omogenea "A".
- l'immobile NON è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia;



- per rendere conforme tale parte dell'immobile (cortile interno), bisogna corrispondere una somma pari a € 9.000,00 circa, relativi a congruo Oblazione ed Oneri Concessori, Spese (bolli, diritti segreteria, sanitari e trascrizione C.E.) e, Competenze tecniche ;
- l'unità immobiliare pignorata è nel possesso nonché occupato dal *debitore esecutato*;
- il più probabile valore di mercato, è stato stimato complessivamente per un importo pari a € 105.000,00;
- il trasferimento degli immobili non è soggetto ad IVA;
- le unità immobiliari non hanno le caratteristiche di beni di lusso;
- l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione coincidono;

Si precisa che, da un confronto tra le ispezioni ipotecarie prodotte dallo scrivente e quelle in atto del Notaio Di Giorgi dott. Paolo, si riporta in più; IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di cambiali di £ 10.800.000 nascente da atto in Notaio C. Patti rogato il 16.11.1995.

Infine l'immobile oggetto di esecuzione è individuato catastalmente al civico n. 13 della Via Vetrano, in realtà l'ingresso risulta al civico n. 11. Ad oggi al civico n. 11 risulta esserci la finestra della camera da letto.

La presente relazione estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo raccomandata nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc. n.9).

Si invitano, pertanto, le parti, nell'eventualità in cui fossero necessari ulteriori chiarimenti, ad inoltrare le relative note scritte allo scrivente entro 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania il __ Settembre 2010

L'esperto estimatore
Dot. Giuseppe Barone
a. architetto agronomo paesaggista

