

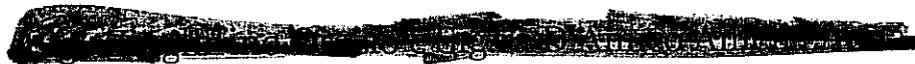
Arch. Eleonora Dovile
via Principe Nicola n.40 - Catania
Tel. Fax 095 7222339 cell. 3474996581
E mail: dovile_e@libero.it

TRIBUNALE DI CATANIA
VI Sez. Civile, G.E. Dr.ssa Maria Fascetto Sivillo
Esecuzione Immobiliare n. 486/2010

Procedura esecutiva immobiliare n. 486/2010

Promossa da Credito Emiliano s.p.a.

Contro



Consulente tecnico d'ufficio arch. Eleonora Dovile

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dovile'.



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

G.E. Dr.ssa Maria Fascetto Sivillo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N.486/2010 R.G.Es promossa da Credito Emiliano s.p.a. nei confronti dei 

1.PREMESSA

La sottoscritta arch. Eleonora Dovile iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. 609, veniva nominata dal Signor Giudice Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, come consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n. 486/2010.

Nell'udienza tenutasi in data 05/12/2011 la sottoscritta accettava l'incarico conferitole, prestava il giuramento di rito e veniva fissata la data della successiva udienza per il giorno 19/12/2012.(All. 1)

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. provvedeva a comunicare, in data 23/12/2011 sia al debitore esecutato, sia al rappresentante legale del Credito Emiliano s.p.a. Avv. Gaetano Granozzi, tramite raccomandata A/R , avviso di sopralluogo per le ore 9:00 del giorno 03/01/2012 (All. 9).

Il giorno e all'ora prestabilita il C.T.U. non può effettuare l'accesso agli immobili poiché non sono presenti i proprietari per accedere agl'immobili (All.2).

Si procede alla richiesta per l'accesso forzato, per le unità immobiliari, la cui autorizzazione viene rilasciata dal Giudice il 19/01/2012.(All.3).

Il C.T.U. riconvoca le parti, per l'accesso all'immobile in Catania via Trovatelli n.79, in data 01/02/2012, tramite raccomandata A/R, si comunica la data del sopralluogo per le ore 9:00 del giorno 20/02/2012(All.2).

Il giorno e all'ora prestabilita il C.T.U. effettua l'accesso al' immobile, i proprietari non si presentano e si accede con il fabbro ma i condomini dello stabile ci comunicano che la porta dell'appartamento è aperta poiché la serratura è rotta.

I proprietari sig. 

[REDACTED] entrambi residenti in **[REDACTED]**, debitori esecutati, non sono presenti al sopralluogo anche se la cartolina di ritorno del primo invito è ritornata firmata da **[REDACTED]**, mentre il secondo invito per il sopralluogo non è stata ritirata ed è ritornata indietro. (All. 9).

I debitori esecutati sono in regime di comunione dei beni, la proprietà dell'immobile è di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Sulla scorta di tutta la documentazione già in atti, di quella ulteriore acquisita, dei rilievi e riscontri effettuati in loco, la sottoscritta si accinge a dare risposta ai seguenti quesiti postole:

- 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 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;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobile/i risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 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) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *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;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;*
- j) *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'acquisito (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.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
 - l) indichi l'opportunità di procedere 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, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
 - m) alleghi idonea documentazione fotografica interna ed esterna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
 - n) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
 - o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
 - p) 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.

3.DESCRIZIONE DEGL'IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è una abitazione al 3° piano, sita nel Comune di Catania, via Trovatelli n.79 , facente parte di un edificio a 4 elevazioni (All.5) .

L'edificio (All.10 foto n.1- 2- 3) si compone di quattro elevazioni fuori terra, l' ingresso condominiale è su via Trovatelli .

L'appartamento attualmente è disabitato come si vede dall'allegato 10.

L'ingresso,(in planimetria vano n.1), dell'appartamento è un vano di circa 2.10 mq. (vedi all.10 foto 13) da cui si accede: le destinazione d'uso delle camere sono dedotte dalla loro posizione poiché l'immobile è disabitato e parte dei muri e dei servizi sono stati demoliti (probabilmente lavori di ristrutturazione iniziati e non finiti);

- 1) alla camera soggiorno (in planimetria vano n.2) di 21.38 mq. circa, con una porta finestra, esposta a nord su via Trovatelli (vedi all. 10 foto 9- 10), che si affaccia sul balcone di circa 1.68mq. da questa camera si accede ad un ripostiglio(in planimetria vano 3) di circa 6.67mq. con una porta finestra, esposta a ovest (vedi all. 10 foto 11-12), che si affaccia sul balcone di circa 1.68mq. (in planimetria vano 6) ;
- 2) alla camera pranzo (in planimetria vano n. 4) di circa 14.60 mq, (vedi all. 10 foto 13), con una porta finestra, esposta a ovest, su via Mulino a Vento, che si affaccia su un balcone di circa 1.68 mq. (in planimetria vano 9) da cui si accede;
 - a) alla cucina (in planimetria vano 5) di circa 9.59 mq. (vedi all.10 foto 14-15) con una porta finestra esposta a ovest, su via Mulino a Vento, (vedi all. 10 foto14), che si affaccia sul balcone di circa 1.68mq. (in planimetria vano 10) ed un'altra portafinestra esposta a est, su cortile interno, che si affaccia su un balcone di 5.65 mq. (in planimetria vano 11) ;
 - b) al bagno (in planimetria vano 6) di circa 2.93 mq. (vedi all.10 foto 16-17), con una finestra esposta a che si affaccia su un cortile interno (vedi all.10 foto 18) ;

La superficie complessiva dell'abitazione è di circa mq. 85,61, la superficie utile al netto dei muri interni ed esterni è di circa mq. 57,27, mentre la superficie non residenziale (ballatoio) è di circa mq. 12.37 (allegato n.4)

La struttura portante dell'edificio è in muratura, il tetto dell'edificio è a falde con tegole, l'appartamento si presenta come in ristrutturazione di lavori interni, vi sono parte delle pareti dell'ingresso demolite, ed in tutti gli ambienti vi sono lavori di pittura e di muratura da completare, i servizi hanno i rivestimenti in parte demoliti e sui pavimenti vi sono accatastate i materiali provenienti dalle demolizione delle pareti e rivestimenti, la cucina ha le pareti rivestite da ceramica, i servizi hanno ancora i pezzi sanitari il tutto in cattivo stato di conservazione.

Tutti i pavimenti sono in graniglia di marmo lo zocchetto è in marmo , il bagno ha pavimenti e rivestimenti da sostituire in parte demoliti, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, mentre le porte interno non ci sono.

L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia, probabilmente da rifare tutti gli impianti, l'immobile gode di buona aerazione e illuminazione. Nel complesso l'unità immobiliare versa in un cattivo stato di manutenzione e conservazione.

3.1 CONFINI

Gli immobili confinano a nord su via Trovatelli a ovest su via Mulini a Vento ed a sud proprietà di terzi, a est parte proprietà di terzi e parte cortile condominiale . (Allegato 5).

3.2 CONFORMITA' URBANISTICHE

Dai documenti acquisiti dal catasto si evince la data di presentazione della planimetria che risale al 24/02/1960, pertanto non si è proceduto alla verifica urbanistica(All.6).

Però dal riscontro tra il rilievo effettuato (Allegato 4)e la planimetria catastale (Allegato 7) , non si sono riscontrate né difformità né variazioni esterne.

3.3 DATI CATASTALI

L' immobile in oggetto risulta;

censito al N.C.E.U.Fabbr. (Allegato 8) del Comune di Catania al fg. [redacted], part. [redacted], sub. [redacted], cat. A/4, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita € 225,95, Via Trovatelli n.79, piano 3°.

3.4 PROVENIENZA E PROPRIETA'

L'immobile sopra citato è pervenuto ai debitori esegutati:

L'immobile sito nel comune di Catania al fg. [redacted], part. [redacted], sub. [redacted], è pervenuto ai debitori esegutati dai sigg.ri [redacted], per atto di compravendita, Notaio Corsaro Daniela del 27/06/2007 rep.52009, con Modello Unico n. 27020.1/2007 in atti dal 02/07/2007.

L'immobile è pervenuto ai sigg.ri [redacted] dal sig. [redacted] per atto di Ricongiungimento di usufrutto, causa morte, del 23/11/1992, n. 35843.1/2006 in atti dal 13/11/2006 (prot. n. CT0270690).

L'immobile è pervenuto al sig. [redacted] per atto pubblico Notaio Aquilina Filippo del 09/09/1959 Voltura n. 35842 .20/2006 in atti dal 13/11/2006(prot. n. CT0270678) repertorio 132390.

Ad oggi l' immobile appartiene ai debitori eseguiti per $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni.(Allegato 8)

3.5 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI, FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è riportata nella ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. II. (Allegato 9).

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento che grava sull'immobile in oggetto, sono i seguenti:

Immobile sito nel Comune di Catania al fg. [redacted] part. [redacted], sub. [redacted], Via Trovatelli n.79, piano 3°.

1. ISCRIZIONE: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28/06/2007, Registro Particolare n. 13187 e Registro Generale n. 47122, Pubblico ufficiale Corsaro Daniela repertorio n. 52010/13174 del 27/06/2007.

Documenti correlati:

2. TRASCRIZIONE: Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili del 20/05/2010, Registro Particolare n.18081 Registro Generale n. 31401, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 486/2010 del 22/04/2010.

- immobile:.....Catasto Fabbricati fg. [redacted] part. [redacted], sub. [redacted].

quota:..... [redacted] diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni .

quota:..... [redacted] diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni .

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima del cespite è stata eseguita mediante due diversi metodi quali il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico di capitalizzazione del reddito. Il valore di mercato è stato ottenuto eseguendo la media dei due valori ottenuti.

Si è ritenuto opportuno indicare in un unico lotto abitazione e garage, per le caratteristiche della zona il garage è un accessorio indispensabile.

4.1 METODO SINTETICO – COMPARATIVO (valore a mq)

Il valore del bene da stimare viene dedotto dall'analisi del mercato immobiliare del comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita. Da indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di mercato pari a € 1.300,00/mq. A tali valori si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (maggiorativi e/o minorativi) che indicano le peculiarità dell'immobile, come la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione; lo stato di manutenzione, la dotazione di impianti, etc.

Sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito:

Caratteristiche posizionali medie (zona A variante di Programma Integrativo "San Cristoforo Sud")	1,00
Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, salubrità della zona, orientamento)	1,00
Tipologia A/4	0,80
Livello piano	1,00
Caratteristiche tecniche e funzionali	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	0,80
Vetustà(del 1960)	0,70
Classe demografica del Comune (popolazione superiore a 300,000 abitanti)	1.10
Caratteristiche ambientali estrinseche (comodità di parcheggio, spazi di manovra)	1,00
Coefficiente di merito	0,49

La superficie convenzionale è stata ottenuta considerando:

- Il 100% delle superfici calpestabili;
- Il 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali;
- Il 25% delle superfici occupate dai balconi e accessori (verande);
- Il 50% delle superfici occupate da garage.

Superficie convenzionale.....mq 85,61

Valore di stima.....1.300,00€/mq × 85,61mq × 0,49= € 54533.57

4.2 METODO ANALITICO – CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Sulla base del mercato degli affitti della zona, e dei dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di locazione pari a € 4,0/mq mensili. Il valore di locazione per mese su superficie lorda va moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per le 12 mensilità, ottenendo il reddito annuale lordo. Per la determinazione del reddito annuale netto si devono detrarre le spese di manutenzione di servizi quali acqua, luce, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte, il tutto per una percentuale pari al 5% del reddito annuale lordo stesso. Il valore di stima si ottiene capitalizzando il reddito annuo netto.

Superficie convenzionale.....mq 85,61

Reddito Annuo Lordo.....4,0€/mq× 85,61 mq× 12 mensilità =€ 4090.08

Spese.....5% × R.A.L. = € 204.50

Reddito Annuo Netto.....R.A.L.-Spese= € 4090.08 - € 204.50 = € 3885.58

Tasso medio della redditività immobiliare..... r = 3,3%

Valore di stima..... $\frac{\text{R.A.N.}}{r} = \frac{3885.58}{0,032} = € 121.424,37$

4.3 VALORE DI STIMA FINALE

Il valore di stima finale dell'immobile è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi:

Valore medio $\frac{54.533,57 + 121.424,37}{2} = € 87.978,97$

5. CONCLUSIONI

Il valore di mercato degli immobili pignorati è di € 87.978,97.

I beni pignorati appartengono a privati non soggetti a regime I.V.A., pertanto il loro trasferimento non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.

Alla presente relazione (composta da n. 9 pagine) si allegano i seguenti documenti e/o elaborati che ne costituiscono parte integrante:

- ✓ All.1 – Verbale d'incarico

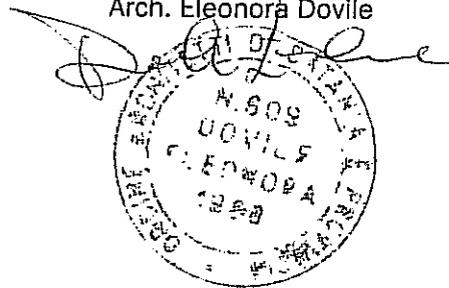
- ✓ All.2 - Verbale di sopralluogo;
- ✓ All.3 - Autorizzazione intervento con la Forza Pubblica;
- ✓ All.4 - Planimetria con calcolo delle superfici;
- ✓ All.5 - Aerofotogrammetria inquadramento territoriale;
- ✓ All.6 - Stralcio Variante Programma Integrativi "San Cristoforo";
- ✓ All.7 - Planimetria catastale;
- ✓ All.8 - Visura catastale storica;
- ✓ All.9 - Ispezione ipotecaria Conservatoria RR. II.;
- ✓ All.10- Documentazione fotografica;
- ✓ All.11- Ricevute spese;
- ✓ All.12- Istanza di liquidazione.

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere bene espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi chiarimento.

Catania, lì 19/04/2012

Il C.T.U.

Arch. Eleonora Dovile



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

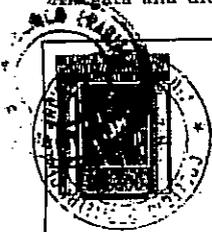
(R. DEPARTO-LEGGH 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Catania

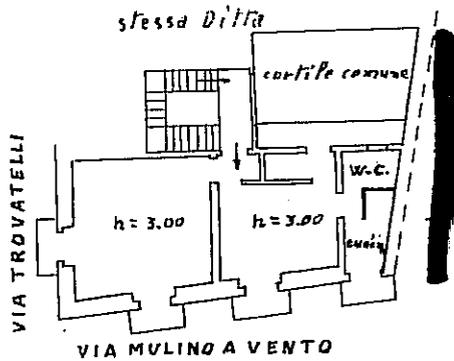
Via Trovatelli n. 19

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catania



piano 3° ovest
h = 3.00



0052842

ORIENTAMENTO



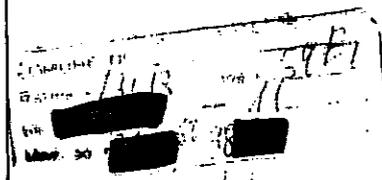
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROF. N°

872



Compilata dal geometra

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Lauricella Felice

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Catania

DATA 19 / 12 / 2011

Firma: [Signature]

Atti - Situazione al 14/12/2011 - Comune di CATANIA (C351) - F. n. 79 piano: 3;