

ORIGINALE

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. 57/2012

Procedura esecutiva immobiliare n. 57/2012

Promossa da Credito Emiliano s.p.a.

Contro i Sigg. ri [REDACTED]

Consulente tecnico d'ufficio arch. Eleonora 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.57/2012 R.G.Es promossa da Credito Emiliano s.p.a. contro i sigg. [REDACTED]

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. 57/2012.

Nell'udienza tenutasi in data 04/11/2013 la sottoscritta accettava l'incarico conferitole (All.1), prestava il giuramento di rito e veniva fissata la data della successiva udienza per il giorno 02/07/2014.

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Immobile sito in Catania in via Murifabbro n. 52 di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Il C.T.U. provvedeva a comunicare, in data 06/11/2013 sia alla debitrice esecutata, sia al rappresentante legale del Credito Emiliano s.p.a., Avv. Gaetano Caprino, tramite raccomandata A/R , avviso di sopralluogo per le ore 9:00 del giorno 14/11/2013, non si può eseguire il sopralluogo per assenza del proprietario.

Si predispose per il successivo sopralluogo, e si concorda con la proprietaria per il 21/11/2013 alle ore 12.00 in Catania via Murifabbro n. 52.

Il giorno e all'ora prestabilita il C.T.U. effettuava l'accesso all' immobile sito in Catania via Murifabbro n. 52 ed, alla continua presenza dei sigg.ri [REDACTED] debitrice esecutata, [REDACTED] ed il marito [REDACTED]

██████ esegua i necessari rilievi e quanto altro meglio specificato nel verbale di sopralluogo (All. 2).

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 DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è una abitazione al 1° piano di un immobile a due livelli fuori terra, sita nel Comune di Catania, via Murifabbro n. 52 (All.3) .

L'edificio (All. 8 foto n.1) si compone di due elevazioni fuori terra ed una terrazza di copertura calpestabile, l'immobile è stato catastato il 30/12/1939.

Per accedere all'immobile si attraversa il portone di via Murifabbro n., 52 si percorre parte dell'androne e si accede ad una scala(All. 8 foto n. 2) che porta all'immobile per mezzo di una scala ad un'unica rampa, la porta d'ingresso è in legno, da essa si accede all'ingresso, vano 1, di circa 4.26 mq. (All. 8 foto n. 3- 4), da cui si accede:

- 1) alla cucina soggiorno, vano 2, di circa 17.74 mq. (All. 8 foto n. 5- 6) con una porta-finestra sul lato sud, dal soggiorno si accede:
 - Il W.C., vano 3, di circa 0.96 mq.,(All. 8 foto n. 6);
 - La lavanderia, vano 4, di circa 1.35 mq. (All. 8 foto n. 7) con una piccola finestra sul lato sud;
 - Il ballatoio, vano 5, di circa 1.81 mq.;
- 2) al ripostiglio, vano 6, di circa 3.83 mq. (All. 8 foto n. 10- 11) senza finestre;
- 3) alla camera da letto, vano 7, di circa 16.63 mq. (All. 8 foto n. 8- 9) che ha una porta-finestra sul lato nord, da cui si accede al ballatoio, vano 8, di circa 2.07 mq.(All. 8 foto n. 1).

La superficie totale dell'immobile è di circa mq. 61.32, la superficie dell'appartamento è di circa mq. 59.77, la superficie utile al netto dei muri interni ed esterni è di circa mq.42.46, mentre la superficie non residenziale (ballatoi, etc.) è di circa mq. 6.19 calcolata al 25% mq. 1.55. (All.4).

La struttura portante dell'edificio è in muratura, il tetto dell'edificio è piano (terrazza).

L'immobile ha le pareti di tutti gli ambienti rivestite con intonaco tipo civile, ad eccezione della parete della cucina sul piano cottura (per un altezza di 70 cm. circa) le pareti del W.C. e una parete della lavanderia sono rivestite in ceramica di discreta qualità fino ad un'altezza di 1.80 mt. circa, i pavimenti e lo zocchetto sono in ceramica in buono stato, i servizi sono completi dei pezzi sanitari ed della rubinetteria in buono stato di conservazione.

Tutti i soffitti sono rifiniti con intonaco civile, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con scuri all'interno, gli infissi interni sono in legno.

L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia e gode, inoltre, di buona aerazione e illuminazione. Nel complesso l'unità immobiliare versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

3.1 CONFINI

L'immobile confina a nord con via Murifabbro , a sud con cortile condominiale ed a est e ovest con proprietà di terzi. (Allegato 3).

3.2 CONFORMITA' URBANISTICHE

L'immobile è stato costruito prima del 30/12/1939 data in cui è stata presentata al catasto (All. 5), pertanto non c'è necessità del riscontro della concessione edilizia.

Dal riscontro tra la planimetria catastale (All. 5), il rilievo (All. 4) non si sono riscontrate né difformità né variazioni esterne ad eccezione della lavanderia, realizzata accanto al W.C.(anch'esso realizzato sul ballatoio), che si affaccia nel cortile interno e comunque opere ammissibili.

3.3 DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto risulta;
censiti al N.C.E.U.Fabbr. (All. 6) del Comune di Catania al fg. 69, part.22901, sub. 2, cat. A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 159,07, via Murifabbro n.52, piano 1°.

3.4 PROVENIENZA E PROPRIETA'

L'immobile sito nel comune di Catania al fg. 69, part.22901 sub.2, è pervenuto alla debitrice eseguita dalla sig.ra [REDACTED] per atto di compravendita del 07/01/2002 Trascrizione n. 1181.1/2002 in atti dal 28/01/2002 (protocollo n. 39596), Repertorio n.:106643 Notaio Caruso Gaetano sede Catania.

L'immobile è pervenuto alla sig. [REDACTED] in nuda proprietà dai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] (usufruttuari) per atto di donazione del 09/10/1956, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 22/10/1956 ai nn. 27027/23639 Notaio Sebastiano Caruso di Mascalucia.

L'immobile è pervenuto alla sig. [REDACTED] in piena proprietà dai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] (usufruttuari deceduti rispettivamente il 01/08/1962 ed il 23/04/1962) per atto di ricongiungimento usufrutto del 01/08/1962 n. 1117.1/2002 in atti dal 09/01/2002(protocollo n. 9118).

Ad oggi l'immobile appartiene al debitore eseguito per la piena della proprietà.

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 7).

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

1. ISCRIZIONE: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - del 31/12/2007 - Registro Particolare n. 22588 e Registro Generale n. 85399 Pubblico ufficiale Sipione Michele Repertorio 714/408 del 28/12/2007.
2. TRASCRIZIONE: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare del 23/01/2012 - Registro Particolare n. 3145 e Registro Generale n. 3766 Pubblico ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 5940 del 21/10/2011;
 - immobile:.....Catasto Fabbricati fg.69, part.22901, sub. 2.
 - quota:.....diritto per la piena proprietà. A nome di [REDACTED]

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.

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 € 1200,00/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	1,00
Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, salubrità della zona, orientamento)	1,00
Tipologia A/4	0,80
Livello piano	1,10
Caratteristiche tecniche e funzionali	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	1,10
Vetustà*	0,90
Classe demografica del Comune (popolazione superiore a 250 000 abitanti)	1,10
Caratteristiche ambientali estrinseche (comodità di parcheggio, spazi di manovra)	0,90
Coefficiente di merito totale	0,86

*si calcola scindendo la parte strutturale che risale al 1939, dall'altra parte (impianti, intonaci, pavimenti, servizio, ecc.) che è stata rinnovata da recente.

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 da verande;

Superficie convenzionale appartamentomq.61.32

Valore di stima1200,00€/mq × 61.32mq × 0,86=€ 63.282,24

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 € 1,0/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 convenzionalemq 61.32

Reddito Annuo Lordo $1,0\text{€}/\text{mq} \times 61.32 \text{ mq} \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 735,84$

Spese $5\% \times \text{R.A.L.} = \text{€ } 36,79$

Reddito Annuo Netto $\text{R.A.L.} - \text{Spese} = \text{€ } 735,84 - \text{€ } 36,79 = \text{€ } 699,05$

Tasso medio della redditività immobiliare $r = 0,6\%$

Valore di stima $\frac{\text{R.A.N.}}{r} = \frac{699,05}{0,006} = \text{€ } 116.508,33$

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 $\frac{63.282,24 + 116.508,33}{2} = \text{€ } 89.895,28$

5. CONCLUSIONI

Il valore di mercato dell'immobile pignorato è di € 89.895,28

Si arrotonda in € 89.895,00.

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 - Aerofotogrammetria inquadramento territoriale;
- ✓ All.4 - Planimetria con calcolo delle superfici;
- ✓ All.5 - Planimetria catastale;
- ✓ All.6 - Visura catastale storica;
- ✓ All.7 - Ispezione ipotecaria Conservatoria RR. II. ;
- ✓ All.8 - Documentazione fotografica;

27 48 49 50