

**Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura n. 04/08**  
**G.E. Dott. ssa Vera Marletta**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

- 1) Premessa
- 2) Descrizione dell'immobile
- 3) Individuazione catastale
- 4) Regolarità edilizia
- 5) Provenienza del bene
- 6) Accertamenti ai fini dell'IVA
- 7) Valutazione commerciale
- 8) Allegati

C.T.U.  
Arch. Giuseppina Isola



DEPOSITATO IN C.T. CATANIA

CATANIA 19/01/09

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**Tribunale di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/08**  
**G.E. Dott.ssa Vera Marletta**

**1. PREMESSA.**

Con ordinanza del 17/09/2008, alla sottoscritta arch. Giuseppina Isaia, iscritta all'albo degli architetti di Catania con il n. 1300, con studio in S. A. Li Battiati,7 (CT), veniva conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe con il seguente 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 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 a procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il bene/i immobile risulti o meno accatastato, 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 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 un'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 praticato, 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, ecc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, ecc.);*
- 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 una offerta minima in aumento;*
- 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;*
- m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (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.*

La data di inizio dei lavori di perizia veniva fissata dalla scrivente per il giorno 03/10/2008, conseguentemente rinviata su richiesta del debitore a giorno 15/10/08 alle ore 15.30 a Paternò (ct), in via Duca degli Abruzzi 78, sui luoghi di causa, previo avviso a mezzo raccomandate.

In tale data, la sottoscritta si presentava presso i suindicati luoghi di causa, presente il debitore, che consentiva l'accesso. Si procedeva all'espletamento delle operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici, e ci si riservava di effettuare ulteriori sopralluoghi ove fosse necessario.

In data 15/12/08, la sottoscritta faceva richiesta al G.E. di una proroga di gg. 30 per l'ultimazione delle operazioni peritali.

In seguito agli accertamenti in loco, all'accurato studio del fascicolo e degli atti allegati, e dopo aver acquisito tutta la relativa documentazione nei diversi uffici pubblici la scrivente è in grado di rispondere alle richieste espresse dal G.E. nel mandato.

## **2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE.**

Il bene immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato da cielo a terra, sito in comune di Paternò (Ct), avente accesso (leggermente rialzato) da via Duca degli Abruzzi 78 e 78/a e secondo accesso (a quota stradale) da cortile Gemma n. 4, sito al piano terra, composto da cucina, saloncino, soggiorno, ripostiglio, bagno e un piccolo vano lavanderia, con sovrastante area libera, corte esterna di pertinenza esclusiva lato nord, prospiciente la via Duca degli Abruzzi.

L'appartamento confina nel suo insieme con: via Duca degli Abruzzi, altra proprietà, cortile Gemma e stessa proprietà. Esso ha una superficie coperta lorda di mq. 120,00 ca, ed un'altezza utile di m. 3,35 nel vano adibito a soggiorno, m.3,00 negli altri vani, ed unicamente m. 2,80 nel vano adibito a cucina; presenta sul lato nord una corte esterna avente superficie di mq 80 ca di cui mq 10 coperti da pensilina in legno. Le strutture portanti sono prevalentemente in muratura, la copertura è piana, le superfici dei muri esterni sono con rinzaffo e prive di intonaco, compresa la parete del muro di confine con via Duca degli Abruzzi su cui insiste il portoncino d'ingresso e la saracinesca atta a consentire l'accesso di una vettura all'interno della corte. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in cotto nel vano cucina e in marmo verde marino negli altri ambienti, i rivestimenti del bagno sono in marmo, gli infissi esterni sono in legno con porte esterne in ferro verniciato, le porte interne sono in legno massello; sono presenti l'impianto elettrico ed idraulico del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a metano, l'impianto di videocitofono ed inoltre è presente un impianto anti-intrusione.

Lo stato manutentivo si presenta complessivamente molto buono.

## **3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE.**

L'appartamento è riportato al N.C.E.U. del Comune di Paternò zona censuaria 1, foglio 60, part. 5828, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita euro 206,58, cortile Gemma n. 4, piano terra.

La planimetria catastale è sufficiente ad individuare l'immobile ma non è conforme allo stato dei luoghi. (allegati PL;PL\_A;PL\_A1)

## **4. PROPRIETA' DEL BENE.**

L'unità immobiliare, allo stato attuale risulta intestata all'esecutato, ½ in regime di separazione dei beni e ½ in regime di comunione dei beni, secondo atto di donazione del 19/11/2003, rogato a Catania il 2/12/2003 al n. 11619 da notaio Adele Giunta, trascritto in data 17/12/2003 ai nn. 51601/36275, da potere del coniuge, debitore esecutato, al quale pervenne, unitamente alla stessa debitrice esecutata, giusto atto del notaio L. Lojacono in data 22/09/1992, trascritto in data 1/10/1992 ai nn. 37662/27263 da potere di [redacted] ai quali era pervenuto in parte per il diritto di nuda proprietà su una quota pari a

4/20 indivisi, per ciascuno, giusto atto di donazione rogato dal notaio Gaetano Dovì di Paternò in data 11/01/1973 trascritto in data 01/02/1973 ai nn. 6736/5837 da potere di [REDACTED] e successiva consolidazione alla morte degli usufruttuari genitori [REDACTED]

L'appartamento è, alla data odierna, occupato dai debitori esecutati.

Esistono nella data anteriore al ventennio le seguenti formalità:

ipoteca iscritta in data 18/04/1997 ai nn. 12302/1369 per lire 200.000.000 (duecentomilioni), corrispondenti a euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno/38) di cui lire 100.000.000 (centomilioni) corrispondenti a euro 51.645,69 (cinquantunomilaseicentoquarantacinque/69) per sorte capitale a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.p.A., contro i soggetti esecutati;

ipoteca iscritta in data 29/01/2002 ai nn. 3321/335 per euro 97.500,00 (novantasettemilacinquecento) di cui euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00) per sorte capitale a favore della Intesa B.C.I. S.p.A. contro i soggetti esecutati.

Non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento, attinenti al bene esecutato.

#### **5. ACCERTAMENTI AI FINI DELL' IVA.**

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell' IVA in quanto trattasi di bene trasferito da parte di un privato, non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13 della L.408/1948 e successive modifiche, né può considerarsi abitazione di lusso.

#### **6. REGOLARITA' URBANISTICA.**

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1942.

Esso è stato oggetto di recente ristrutturazione, nella fattispecie è stato ampliato:

- **sul lato est** è stata chiusa una porzione di cortile per una superficie lorda pari a mq. 38,00, attribuiti, rispettivamente, mq. 30,00 ca a cucina ed i restanti 8,00 a ripostiglio e lavanderia, quest'ultima con copertura a vetri;
- **sul lato ovest** è stata annessa l'unità immobiliare contigua (non individuata in planimetria poiché non è oggetto di procedura esecutiva), di proprietà dello stesso debitore, ai fini di ottenere un unico appartamento. Ciò ha comportato, l'apertura di due vani porta sulla sopracitata unità immobiliare contigua, e più precisamente uno sulla parete ovest del vano adibito a saloncino (la stessa è traslata di circa 60 cm rispetto alla configurazione sul catastale) e l'altro sulla parete ovest del vano wc, la demolizione parziale di un muro del vano soggiorno, oltre ad altre modifiche all'interno dell'u.i. eseguita, ovvero, la demolizione del tramezzo nel vano precedentemente adibito a cucina (attuale saloncino) e dei tramezzi che separavano il bagno dalla lavanderia e dal corridoio, di quello che separava i due ambienti sul lato sud, la trasformazione del vano finestra del muro portante a est in vano porta, ed inoltre la costituzione di una finestra sul muro portante prospiciente il cortile Gemma.

Le modifiche di che trattasi sono state effettuate in assenza di concessione edilizia da parte del Comune di Paternò, per le stesse non è mai stata fatta

richiesta di sanatoria, trattandosi di modifiche effettuate prima del 2003 è applicabile la Legge 326/03.

Pertanto, ai fini di una regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di procedura occorre che vengano effettuati i suddetti adempimenti: attestazione di versamento al Comune di Paternò degli oneri di urbanizzazione quantificabili in euro 1.175,00 ca; degli oneri concessori quantificabili in euro 5.120,00 ca; dell'oblazione quantificabile in euro 3.200,00 ca. A queste si devono aggiungere le eventuali sanzioni applicate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali del Comune di Catania, secondo gli artt. 33 e 37 del DPR 380/01, trattandosi di bene ricadente in centro storico.

#### **7. - VALUTAZIONE COMMERCIALE.**

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale del suddetto immobile, si è proceduto alla stima del bene oggetto di pignoramento con il metodo sintetico comparativo (confronto diretto).

##### **Stima per confronto diretto:**

Essa si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima e beni simili, ovvero aventi le medesime caratteristiche (destinazione, vetustà, superficie, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva, ecc.), e sulla conoscenza del valore unitario del mercato, riferito al periodo considerato, di detti beni simili.

Da accurate indagini effettuate presso agenzie specializzate ed operatori di mercato si è pervenuti alla determinazione di assumere un valore medio-statistico per metro quadrato lordo virtuale pari a € 800,00.

Indicata con Sv la superficie virtuale:

$$S_v = S_c + 0,10 S_p$$

dove : Sc è la sup. coperta lorda dell'appartamento, Sp è la sup. delle pertinenze scoperte (cortile),  $S_v = 120mq + 0.10 \times 80mq = 128mq$

Pertanto si ha:

$$V_c (\text{valore commerciale}) = mq 128 \times € 800,00 = € 102.400,00$$

A cui si deve applicare un decremento del valore dell'immobile calcolato per le opere di demolizione e ricostruzione essenziali e necessarie ai fini del ripristino della funzionalità dell'unità immobiliare, riassumibili in:

- traslazione della parete lato ovest, (demolizione e ricostruzione della stessa ai fini di ripristinare il primitivo confine dell'u.i. su quel lato);
- chiusura dei vani porta prospicienti l'appartamento contiguo;
- chiusura di porzione di muro che collega il salone all'appartamento contiguo;
- demolizione di parte dei muri del vano wc ai fini di ricostituire il vano corridoio;
- ricostruzione della parete del vano wc, con accesso allo stesso;
- oneri a conf. discarica;
- intonaci nuovi e coloriture laddove necessari;

- rimozione infissi interni e collocazione nuovi infissi;
- collocazione nuove soglie in marmo;
- Spese per imprevisti.

I costi per le sopraindicate opere sono stati calcolati applicando i prezzi del NPG per i LL.PP. della Regione Siciliana 2007 ed ammontano in totale a ca. euro 12.000,00.

**Valori di perizia**

**V<sub>m</sub>** (valore di mercato) = V<sub>c</sub> – Spese ristr. = € (102.400,00-12.000,00) =

= € 90.400

per approssimazione..... **€ 90.000,00**

**8. ELENCO ALLEGATI.**

- n. 10 fotografie dei luoghi
- n. 1 verbale di sopralluogo
- n. 1 planimetria catastale
- n. 1 visura
- n. 1 estratto di mappa
- n. 2 elaborati planimetrici A-A1 stato dei luoghi e schema demolizioni
- n. 1 istanza di rettifica fabbricati, per mancata rasterizz. Planimetria presso gli Uffici del Catasto Fabbricati della Provincia di Catania
- n. 1 fascicolo contenente dati di iscrizioni e trascriz. pregiudizievoli- ispezione presso Uffici della Conservatoria RR. II. di Catania
- n. 2 titoli di provenienza del bene esecutato reperiti presso il notaio Adele Giunta in Paternò e presso l'Archivio Notarile di Catania
- n.1 istanza di liquidazione
- n. 1 elenco spese

Con la presente relazione che si compone di sei pagine dattiloscritte, oltre allegati, la scrivente ritiene di avere portato a termine l'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni.

Il C.E.U.  
Arch. G. Isara

