

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA  
VI Sez. Civile, G.E. Dr.ssa Maria Fascetto Sivillo  
Esecuzione Immobiliare n. 746/2012

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare n. 746/2012

Promossa da Agos Ducato s.p.a.

Contro



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulente tecnico d'ufficio arch. Eleonora Dovile



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
Sesta Sezione Civile  
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dr.ssa Maria Fascetto Sivillo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla PROC. ESECUTIVA  
IMMOBILIARE N.746/2012 R.G.Es promossa da Agos Ducato s.p.a. contro la sig.ra  
[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. 746/2012.

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

L'immobile da descrivere è :

Immobile sito in Catania in via Immacolata n.6 OGGI via Zandonai n. 6 di proprietà per ½ della sig.ra [REDACTED]

Il C.T.U. provvedeva a comunicare, in data 07/11/2013 sia alla debitrice esecutata, sia al rappresentante legale della Agos Ducato s.p.a., Avv. Pietro Abbadessa, tramite raccomandata A/R , avviso di sopralluogo per le ore 9:00 del giorno 18/11/2013, non si può eseguire il sopralluogo per assenza del proprietario.

Si predispose per il successivo sopralluogo, il C.T.U. e si concordava telefonicamente e fax, sia alla debitrice esecutata, sia al rappresentante legale della Agos Ducato, Avv. Pietro Abbadessa, per le ore 9:00 del giorno 23/11/2013.

Il giorno e all'ora prestabilita il C.T.U. effettuava l'accesso all' immobile sito in Catania via Zandonai n.6 ed, alla continua presenza della sig.ra [REDACTED] debitrice

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

esecutata, nata in [REDACTED]

[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'acquisto (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 2° piano di un complesso, l'immobile a tre livelli fuori terra ed un semicantinato, sita nel Comune di Catania, via Immacolata n.6 OGGI via Zandonai n. 6, scala B, interno A (All.3) .

L'edificio (All. 9 foto n.1- 2) si compone di tre elevazioni fuori terra la copertura è inclinata con manto di copertura in tegole, l'immobile è stato ultimato nel 1989.

Il complesso immobiliare ha un ingresso (cancello in ferro all. 9 foto n.1) su via Zandonai n.6, da cui si accede ad un area condominiale che porta ad una scale esterna (All. 9 foto n.

2) di 12 gradini dai quali si accede ad un ampio spazio condominiale dove si trovano gli accessi alle scale degl'immobili, l'immobile oggetto della presente si trova nella scala B, (All. 9 foto n. 3-4) dalla quale attraverso la scala condominiale si arriva al secondo piano, arrivati al pianerottolo si accede all'appartamento da una porta in legno che da accesso all'ingresso, vano 1, di circa 5.26 mq. (All. 9 foto n. 5), da cui si accede:

- al soggiorno, vano 2, di circa 15.17 mq. (All. 9 foto n. 6- 7) con una porta finestra sul lato est da cui si accede al ballatoio, vano 9, di circa 7.54 mq. (All. 9 foto n. 17);

- al disimpegno, vano 3, di circa 4.23 mq. (All. 9 foto n. 8) da cui si accede:

1) alla camera ragazzi, vano 4, di circa 13.58 mq. (All. 9 foto n. 9-10) che ha una finestra sul lato ovest;

2) alla cucina, vano 5, di circa 10,34 mq. (All. 9 foto n. 11-12) con una porta finestra sul lato nord che si affaccia su un ballatoio, vano 10, di circa 5.69 mq. (All. 9 foto n. 18);

3) alla lavanderia, vano 6, di circa 3.38 mq. (All. 9 foto n. 13) che ha una porta finestra sul lato nord che si affaccia sul ballatoio, vano 10, precedentemente descritto;

4) al bagno, vano 7, di circa 4.80 mq. (All. 9 foto n. 14) con una finestra sul lato nord;

5) alla camera da letto, vano 8, di circa 15.42 mq. (All. 9 foto n. 15-16) con una porta finestra sul lato est da cui si accede al ballatoio, vano 9, precedentemente descritto.

La superficie totale dell'immobile è di circa mq. 87.08, la superficie dell'appartamento è di circa mq. 83.77, la superficie utile al netto dei muri interni ed esterni è di circa mq.72.18, mentre la superficie non residenziale (ballatoi) è di circa mq. 13.23 calcolata al 25% mq. 3.31. (All.4).

La struttura portante dell'edificio è in c.a, il tetto dell'edificio è inclinato con manto di copertura in tegole.

L'immobile ha le pareti, rivestite con intonaco tipo civile, ad eccezione delle pareti dell'ingresso, del disimpegno e della camera ragazzi, (vano 1, 3, 4) che sono rivestite con carta, le pareti del bagno della lavanderia e della cucina sono rivestite in ceramica di buona qualità fino ad un'altezza di 1.80 mt. circa, i pavimenti sono in ceramica in buono stato, lo zocchetto è in legno, i servizi sono completi dei pezzi sanitari ed della rubinetteria in buono stato di conservazione, si sono notate tracce di umidità pregresse, nella camera ragazzi (vano 4), sul soffitto lato nord a confine con la cucina.

Tutti i soffitti sono rifiniti con intonaco civile, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane, 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, sud ed est con aree condominiali, a ovest con proprietà di terzi. (Allegato 3).

### 3.2 CONFORMITA' URBANISTICHE

L'immobile è stato costruito dal sig. [REDACTED] con Concessione Edificatoria del 21/10/86 n.536, Catastazione del 08/03/1989 (All.5).

Dal riscontro tra la planimetria catastale (All. 6) il rilievo (All. 4) e il progetto approvato (All.5) non si sono riscontrate né difformità né variazioni esterne.

### 3.3 DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto risulta;  
censiti al N.C.E.U.Fabbr. (All. 7) del Comune di Catania al fg. 3, part.166, sub. 24, cat. A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, rendita € 582.31, via Immacolata (OGGI via Zandonai) n. 6, piano 2° int.A, scala B.

### 3.4 PROVENIENZA E PROPRIETA'

L'immobile sito nel comune di Catania al fg. 3, part.166, sub.24, è pervenuto alla debitrice eseguita per ½ dal sig. ( [REDACTED] per atto di compravendita del 05/11/1991, Voltura n. 19180.1/1992 in atti dal 14/05/1996, Repertorio n. 10156, Notaio G. Geragi sede Catania.

Ad oggi l' immobile appartiene al debitore esecutato per 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni con il sig. [REDACTED]

### 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 8).

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

1. **TRASCRIZIONE: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare del 30/07/2012 - Registro Particolare n. 31102 e Registro Generale n. 38319 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 3007 del 17/05/2012;**
  - immobile:.....Catasto Fabbricati fg.3, part.166, sub. 24.
  - quota:.....diritto di proprietà per 1/2. 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 € 2000,00/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	0,90
Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, salubrità della zona, orientamento)	1,00
Tipologia A/2	1,25
Livello piano	1,00
Caratteristiche tecniche e funzionali	0,90
Stato di conservazione e manutenzione	1,00
Vetustà*	0,95
Classe demografica del Comune (popolazione superiore a 250 000 abitanti)	1,10
Caratteristiche ambientali estrinseche (comodità di parcheggio, spazi di manovra)	1,00
<b>Coefficiente di merito totale</b>	<b>1,06</b>

\*si calcola scindendo la parte strutturale che risale al 1989, 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 ballatoi;

Superficie convenzionale appartamento .....mq.87,08

Valore di stima .....2000,00€/mq × 87,08mq × 1,06=€ 184.609,60

#### 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 € 1,5/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 87,08

Reddito Annuo Lordo..... 1,5€/mq× 87,08 mq× 12 mensilità =€ 1.567,44  
Spese..... 5% × R.A.L. = € 78,37  
Reddito Annuo Netto..... R.A.L. - Spese = € 1.685,34 - € 84,27 = € 1489,07  
Tasso medio della redditività immobiliare..... r = 0,6%

Valore di stima.....  $\frac{\text{R.A.N.}}{r} = \frac{1.487,07}{0,006} = € 248.178,33$

#### 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.....  $\frac{184.609,60 + 248.178,33}{2} = € 216.393,96$

#### 5. CONCLUSIONI

Il valore di mercato dell'immobile pignorato è di € 216.393,96  
Si arrotonda in € 216.393,00.

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 - Copia concessione, variante e grafici;
- ✓ All.6 - Planimetria catastale;
- ✓ All.7 - Visura catastale storica;
- ✓ All.8 - Ispezione ipotecaria Conservatoria RR. ll. ;
- ✓ All.9 - Documentazione fotografica;
- ✓ All.10 - Ricevute spese;
- ✓ All.11 - Istanza di liquidazione.

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

Catania, lì 19/02/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Arch. Eleonora Dovile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Do h Flum*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

19 FEB. 2014

TRIBUNALE DI CATANIA  
CANCELLERIA

ROSETTA ANGELA D'URSO

*Urso*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it