

ORIGINALE

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. 755/2010

ASTE GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare n. 755/2010

Promossa da [REDACTED] s.p.a.

Contro [REDACTED] e [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Consulente tecnico d'ufficio arch. Eleonora Dovile




ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA
VI Sez. Civile, G.E. Dr.ssa Maria Fascetto Sivillo
Esecuzione Immobiliare n. 755/2010

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.755/2010 R.G.Es promossa da [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. 755/2010.

Nell'udienza tenutasi in data 02/07/2012 la sottoscritta accettava l'incarico conferitole (All. 1), prestava il giuramento di rito e veniva fissata la data della successiva udienza per il giorno 22/04/2013 .

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. provvedeva a comunicare, in data 18/07/2012 sia al debitore esecutato, sia al rappresentante legale della ditta [REDACTED] s.p.a. avv. Aldo Bongiaro, tramite raccomandata A/R , avviso di sopralluogo per le ore 8:30 del giorno 26/07/2012.

Il giorno e all'ora prestabilita il C.T.U. effettuava l'accesso agli immobili ed, alla continua presenza della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] che mi da conferma che ha avvertito il marito che è assente per problemi di lavoro, il sig. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (assente), debitori esecutati, eseguiva 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;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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) *alleggi 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 un appartamento al piano quinto, attualmente abitato dai debitori esecutati, sita nel Comune di Riposto, via Guglielmo Marconi n.10, l'ingresso dell'immobile, portone in alluminio anodizzato, da accesso ad una rampa di scale in marmo che porta alla scala e ascensore condominiale.

L'edificio (All.9 foto n. 1-2-3) si compone di sei elevazioni fuori terra, la costruzione dell'edificio risale al 1975.

L'ingresso del appartamento è una porta in legno da cui si accede ad un disimpegno vano 1, (All. 9 foto n.4- 5- 6) di circa 8.65 mq., senza finestre, da cui si accede, al corridoio, vano 2, (All. 9 foto n. 7) di circa 8.35 mq. che da accesso;

- 1) alla camera da letto, vano 3, (All. 9 foto n. 8-9) di circa 17.74 mq. con una finestra a nord che si affaccia su via Guglielmo Marconi;
- 2) alla camera ragazzo, vano 4, (All. 9 foto n. 10-11) di circa 13.36 mq. con una porta finestra che si affaccia su un ballatoio, vano 12, di circa 9.97 mq., lato nord;
- 3) al soggiorno, vano 5, (All. 9 foto n. 12-13) di circa 16.80 mq. con una porta finestra, lato nord che si affaccia sul ballatoio, vano 12, precedentemente descritto;
- 4) al ripostiglio, vano 6, (All. 9 foto n. 14) di circa 2.58 mq. senza finestre;
- 5) alla cucina, vano 7, (All. 9 foto n. 15- 16- 17) di circa 17.38 mq. con una porta finestra, lato sud, sul cortile, che si affaccia su un ballatoio, vano 11, di circa 6.65 mq.;

6) al bagno, vano 8, (All. 9 foto n. 18-19) di circa 5.66 mq. con una finestra, lato sud, che si affaccia sul ballatoio, vano 11, precedentemente descritto;

7) al ripostiglio, vano 9, (All. 9 foto n. 20) di circa 10.95 mq. con una porta finestra, lato sud, che si affaccia su una veranda, vano 10, (All. 9 foto n. 21) di circa 5.61 mq.

La superficie complessiva dell'immobile è di circa mq. 120.35, la superficie utile al netto dei muri interni ed esterni è di circa mq. 101.47 (allegato n.4)

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, il tetto dell'edificio è piano a terrazza.

L'immobile al momento è utilizzato, ed è in un buono stato di conservazione, le pareti sono rivestite con intonaco tipo civile, le pareti del bagno sono rivestite in ceramica fino ad un'altezza di 1.80 mt. circa ed è completo di pezzi sanitari e rubinetteria, i pavimenti sono in scaglie di marmo e lo zocchetto è in marmo, la cucina è rivestita di ceramica solo la parete dove vi è il piano cottura..

Gli'infissi esterni e la veranda sono in alluminio anodizzato, gli'infissi sono provvisti di con serrande, le porte interne sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Nel complesso l'unità immobiliare versa in un buono stato di manutenzione e conservazione.

3.1 CONFINI

L'immobile confina a nord con via Guglielmo Marconi, a ovest ed est con altra proprietà cortile comune, a sud con scala condominiale e cortile interno. (Allegato 3).

3.2 CONFORMITA' URBANISTICHE

Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 11053/72, approvata variante con n. 5326/73, approvata 2° variante con n. 5166/75 (All. 7).

Dal riscontro tra la planimetria catastale (All.5) e il rilievo (All.4) non si sono riscontrate né difformità né variazioni esterne ad esclusione di una parete che è stata aggiunta per dividere una stanza con due luci e 7.50 mt. di ampiezza in due camere da letto, le opere realizzate non necessitano di concessione.

3.3 DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto risulta;

censiti al N.C.E.U.Fabbr. (All.6) del Comune di Riposto al fg. 1, part.1907, sub 34, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 419,62, via Guglielmo Marconi n.10, piano 5°.

3.4 PROVENIENZA E PROPRIETA'

L'immobile sopra citato è pervenuto ai debitori eseguiti:

l'immobile sito nel comune di Riposto al fg. 1, part.1907, sub 34, è pervenuto ai debitori eseguiti dalla sig.ra [REDACTED] per atto di compravendita, del 19/10/2004, Notaio Cannizzo Marco, sede Catania, repertorio n. 29854, nota presentata con Modello Unico n. 34873.1/2004 in atti dal 21/10/2004.

l'immobile sito nel comune di Riposto al fg. 1, part.1907, sub 34, è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] da per quota di ½ sig. [REDACTED] per atto pubblico compravendita, del 07/11/1995, Notaio F. Patti, sede Riposto, repertorio n. 160117, Voltura n. 21763.1/1995 in atti dal 18/12/1996, e l'altro ½, per testamento pubblico, del 29/12/1997, Notaio F. Patti, sede Riposto, repertorio n. 176635, Voltura n. 4003.1/1998 in atti dal 15/05/2001, (prot. N. 15402), Registrazione UR sede Giarre n. 165 del 27/01/1998 Successione Testata.

l'immobile sito nel comune di Riposto al fg. 1, part.1907, sub 34, è pervenuto al sig. [REDACTED] dalla sig. ra [REDACTED], (in fase di accatastamento) per atto pubblico compravendita, del 18/11/1977, Notaio Gaetano Grasso, sede Fiumefreddo di Sicilia, repertorio n. 13311, registrazione UR sede Giarre n.3521 del 05/12/1977, voltura n. 1/1978 in atti dal 16/07/1987. (per la quota di ½ in comunione dei beni con la moglie)

Ad oggi l' immobile appartiene ai debitori eseguiti per ½ ciascuno della proprietà, sigg. [REDACTED] e [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 sul immobile in oggetto, sono i seguenti:

1. ISCRIZIONE: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 20/10/2004 - Registro Particolare n. 14811 e Registro Generale n. 55640 Pubblico ufficiale Cannizzo Marco del 19/10/2004 repertorio n. 29855/14902;
2. TRASCRIZIONE: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili del 07/09/2010- Registro Particolare n. 29759 e Registro Generale n. 48020 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del 20/07/2010 repertorio n. 718;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- immobile:.....Catasto Fabbricati fg.1 part.1907, sub.34.

La sig. [REDACTED] per la quota:.. di un $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il sig. [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] per la quota:.. di un $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con la sig.ra [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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 € 1.500,00/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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito:

Caratteristiche posizionali medie	1,00
Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, salubrità della zona, orientamento)	1,10
Tipologia A/2	1,25
Livello piano	1,00
Caratteristiche tecniche e funzionali	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	1,00
Vetustà*	0,80
Classe demografica del Comune (popolazione fino a 50 000 abitanti)	0,90
Caratteristiche ambientali estrinseche (comodità di parcheggio, spazi di manovra)	1,00
Coefficiente di merito totale	0,99

*si calcola scindendo la parte strutturale che risale al 1975, 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 e balconi.

Superficie convenzionale.....mq 120,35

Valore di stima.....1.500,00€/mq × 120,35 mq × 0,99 = €178.719,75.

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 € 4,5/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 120,35

Reddito Annuo Lordo 4,5€/mq × 120,35 mq × 12 mensilità = € 6.498,90

Spese 5% × R.A.L. = € 324,94

Reddito Annuo Netto R.A.L. - Spese = € 6.498,90 - €324,94 = € 6.173,96

Tasso medio della redditività immobiliare r = 3,10%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima $\frac{R.A.N.}{r} = \frac{6.173,96}{0,031} = € 199.160,00$

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 $\frac{178.719,75 + 199.160,00}{2} = € 188.939,87$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. CONCLUSIONI

Il valore di mercato dell' immobile pignorato è di € 188.939,87.

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. 8 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

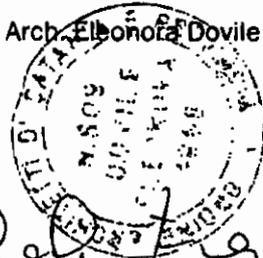
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Catania, li 24/10/2012

Il C.T.U.

Arch. Eleonora Dovile


Eleonora Dovile

ASTE
GIUDIZIARIE.it
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
24 OTT. 2012



PROCURATORE SCANDIZIARIO
Rosetta Angela D'Urso
R. D'Urso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA
VI Sez. Civile, G.E. Dr.ssa Maria Fascetto Sivillo
Esecuzione Immobiliare n. 755/2010

9