

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 690/08
G.E. Dott.ssa Vera Marletta

1. PREMESSA.

Con ordinanza del 12/11/2008, alla sottoscritta arch. Giuseppina Isaia, iscritta all'albo degli architetti di Catania con il n. 1300, con studio in S. A. Li Battiati (CT), via Leonardo da Vinci 7, 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) alleghi 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.*

L'inizio dei lavori di perizia veniva fissato dalla scrivente per il giorno 12/12/2008, a tale data, avvisate le parti a mezzo raccomandate, ci si presentava presso i luoghi di causa, a Catania in via Magrì 28, ma il debitore non si faceva trovare; in seguito a ciò, giorno 19/12/2008 la scrivente si ripresentava presso i luoghi di causa per un secondo tentativo di accesso, avendone dato, anche stavolta, preventivo avviso a mezzo raccomandata; a tale data era presente la moglie del debitore che consentiva l'accesso.

Si procedeva all'espletamento delle operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici.

In seguito agli accertamenti in loco, all'accurato studio del fascicolo e degli atti allegati, e dopo aver acquisito tutta la relativa documentazione presso i 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 appartamento, sito in comune di Catania, in via Magrì 28, al piano secondo, composto da cucina/pranzo, una stanza da letto, un accessorio e un bagno e terrazzo condominiale sovrastante. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di tipo economico-popolare, sviluppantesi su tre elevazioni fuori terra, il cui accesso è da via Magrì, traversina nei pressi della più ampia via Plebiscito; l'immobile fu edificato prima del 1942, e poi sopraelevato successivamente, rispettivamente il primo piano negli anni '60 ed il piano secondo nel 1965. Le strutture portanti sono parte in muratura e parte in c.a., la copertura è piana, calpestabile, le superfici dei muri esterni sono con rinzaffo e prive di intonaco. L'appartamento confina nel suo insieme con: via Magrì, vano scala, area libera su altre proprietà e pozzo luce. Esso ha una superficie coperta lorda di mq. 56,00 ca, ed un'altezza utile di m. 2,80; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a spatola (marmorino), la pavimentazione è in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetrocamera, le porte interne sono in legno; sono presenti l'impianto elettrico ed idraulico del tipo sottotraccia, non è presente l'impianto di riscaldamento, la porta d'ingresso è blindata.

Lo stato manutentivo si presenta complessivamente medio/ buono.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE.

L'appartamento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Catania foglio 25, part. 413, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 136,58, via Domenico Magrì 28, piano secondo.

La planimetria catastale è sufficiente ad individuare l'immobile ma non è conforme allo stato dei luoghi.

4. PROPRIETA' DEL BENE.

L'unità immobiliare, allo stato attuale risulta intestata al soggetto esecutato, per 1/1, per atto di compravendita del 24/04/2006, registrato a Catania il 27/04/2006 al n. 7174 da notaio Salvatore Lazzara, trascritto in data 28/04/2006 ai nn. 29067/16972, proveniente da [REDACTED] al quale pervenne, in regime di comunione dei beni, giusto atto di donazione del notaio Carmelo Sinatra, in data 08/08/1996, trascritto in data 21/09/1996 ai nn. 29458/22783 e successivo atto di divisione dello stesso notaio Sinatra del giorno 08/08/0996, trascritto il 21/09/1996 ai nn. 29459/22784 con cui il predetto [REDACTED] si attribuisce la piena proprietà dell'immobile.

L'appartamento è, alla data odierna, occupato dalla famiglia del debitore esecutato.

Esistono nella data anteriore al ventennio le seguenti formalità:

ipoteca iscritta in data 28/04/2006 ai nn. 29068/8870 per euro 129.203,04 in favore di Sanpaolo IMI S.P.A, con sede in Torino; non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento.

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.

6. REGOLARITA' URBANISTICA.

L'immobile in oggetto, ricade in zona D1 del P.R.G. di Catania, esso è stato edificato senza la necessaria concessione edilizia. In data 17/04/1986, è stata fatta richiesta di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Catania dalla precedente proprietaria, sig.ra Agata Mantegna, modello 47/85, prot. n. 23130, pratica n. 7316 (erroneamente 7136 sull'atto di provenienza del notaio Lazzara). L'oblazione complessiva di lire 664.500 è stata pagata sul c/c n. 255000 intestato a "Ente Poste Italiane" - Oblazione Abusivismo Edilizio" giusta versamenti: n. 559 - 560 - 561 del 17/03/1986 - ciascun versamento è di lire 221.500; la predetta domanda di sanatoria non ha ancora avuto definizione.

Pertanto, ai fini di una regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di procedura occorre che vengano effettuati i suddetti adempimenti:

- attestazione di versamento su c/c n. 49436850 di euro 80,00 per il rilascio del parere del sanitario;
- diritti di segreteria di euro 150,00 al Comune di Catania su c/c n. 17666959;
- grafici opere in sanatoria quotati, scala 1:100 in 5 copie e relazione tecnica;
- perizia giurata con foto, sullo stato dei luoghi ed opere eseguite da parte di un tecnico;
- certificato di idoneità statica;
- calcolo superfici aeroilluminanti in 3 copie;
- autocertificazione insussistenza reati artt. 416 bis, 648 bis, 648 ter c.p.;
- visura catastale aggiornata con istanza di sanatoria;
- conguaglio oblazione quantificabile in circa 5 euro.

Non ci sono da pagare oneri concessori, né costo di costruzione.

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) e il metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Stima per capitalizzazione del reddito:

E' ottenuto capitalizzando il reddito medio annuo netto ritraibile determinato attraverso indagini di mercato.

- (R) Reddito annuo lordo:	= euro	1.714,28
- (D) Detrazione per tasse manutenzioni, ecc. 20% ca	= euro	<u>342,85</u>
- (Rn) Reddito annuo netto	euro	1.371,42

Tale reddito annuo netto R_n va capitalizzato attraverso la formula $V = R_n/r$ dove V è il valore dell'immobile r è il saggio di capitalizzazione; adottando un saggio di capitalizzazione = 0,035 per cui si ha:

$$V_r = R_n/r \quad 1.371,42 \times 0.035 = \text{€ } 47.999,70$$

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 € 900,00.

Indicata con S_v la superficie virtuale che è di 56 mq, non avendo pertinenze scoperte né accessori indiretti, si ha:

$$V_c \text{ (valore commerciale)} = \text{mq } 56 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 50.400,00$$

Valori di perizia

Assumendo come più probabile valore di mercato la media aritmetica tra le due stime sopra effettuate si ha:

$$V_m \text{ (valore di mercato)} = (V_r + V_c)/2 =$$

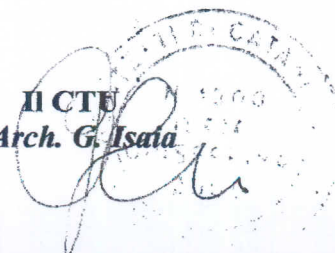
$$\text{Euro } (47.999,70 + 50.400,00)/2 = \text{€ } 49.199,85 \dots \dots \dots \text{€ } 50.000,00$$

8. ELENCO ALLEGATI.

- n. 8 fotografie dei luoghi;
- n. 1 verbale di sopralluogo;
- n. 1 planimetria catastale e visura;
- n. 1 elaborato planimetrico;
- n. 1 copia mod 47/85 pagamento oblazione;
- n. 1 dichiarazione sostitutiva atto di notorietà ;
- n. richiesta di certificato insussistenza a vincoli;
- n. 1 planimetria stato di fatto, scala 1:200;
- n. 1 fascicolo contenente dati di iscrizioni e trascriz. pregiudizievoli- ispezione presso Uffici della Conservatoria RR.II. di Catania;
- n. 1 titolo di provenienza del bene esecutato reperito presso il notaio Salvatore Lazzara di Catania;
- n.1 istanza di liquidazione;
- n. 2 copie spese.

Con la presente relazione che si compone di cinque 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 CTE
Arch. G. Isata





ARCAIETTI DI CATANIA - PROVINCIA
N. 1300
ISAIA
GIUSEPPINA
2000





ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA
N. 11000
ISAIA
GIUSEPPINA
2005
ORDINE









Lire
150

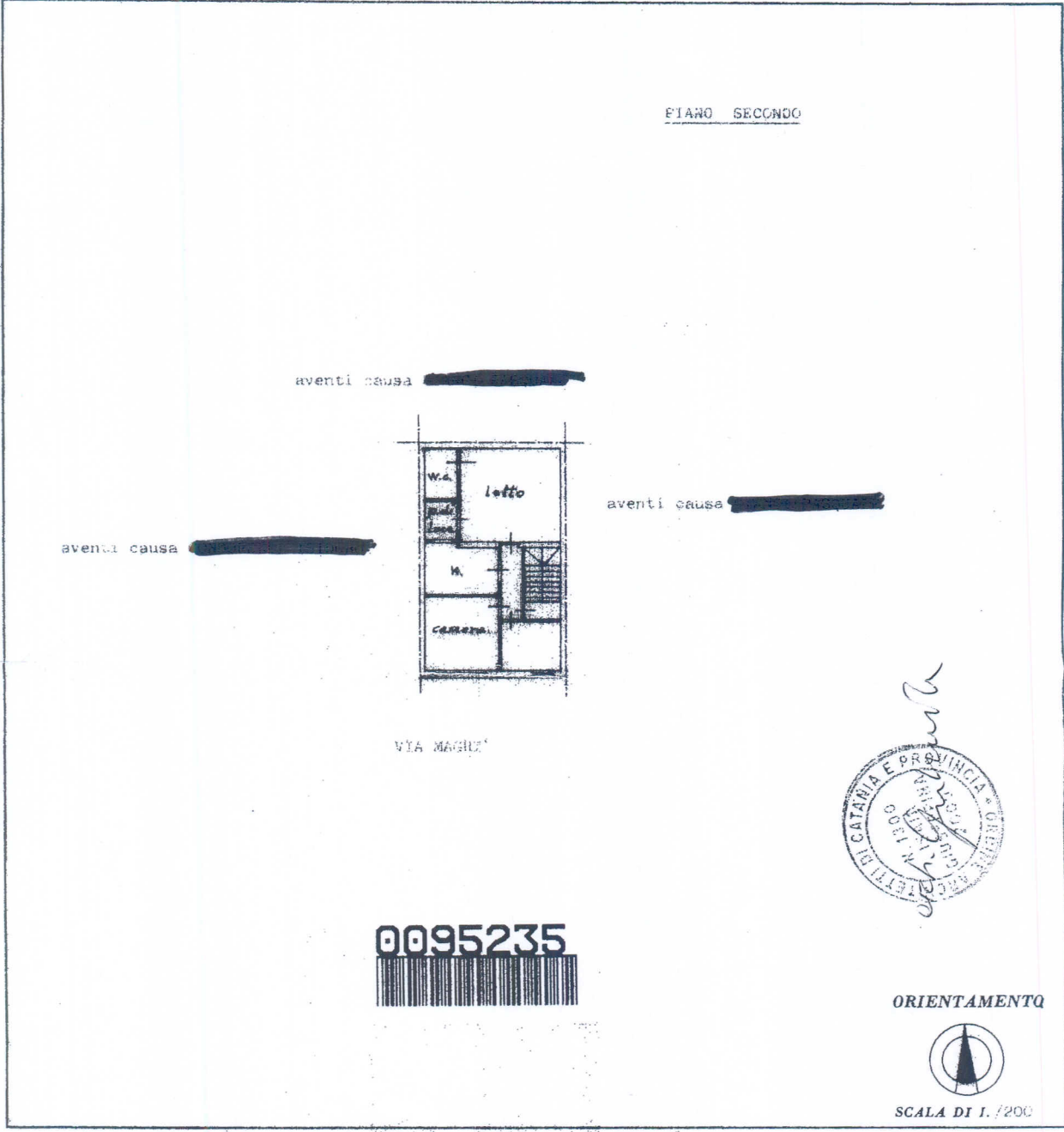
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANIA
MANTEGNA AGATA NATA A CATANIA IL 25/06/1920 (RESISTENZA) MAGUSA RINZIO N. CATANIA TU 0270971934

Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

PIANO SECONDO



0095235



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1./200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 1944

Compilata dal Ing. Daniele Marchese
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de 1. GEOMETRI
della PROVINCIA DI CATANIA

DATA 28/11/1985

Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2008 - Comune di CATANIA (C351) - < Foglio: 25 Particella: 413 - Subaltemo 3 >
VIA DOMENICO MAGRE' n. 28 piano: 2;

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Barbagallo Concetto Gaetano

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Catania N. 1504

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Comune di Catania

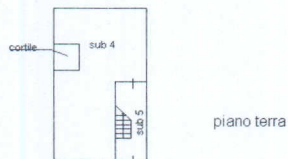
Protocollo n. CT0224106 del 13/05/2008

Sezione: Foglio: 25 Particella: 413

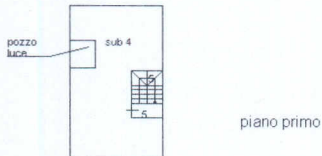
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

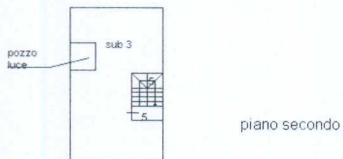
Scala 1 : 500



piano terra



piano primo



piano secondo



n



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/11/2008 - Comune di CAVANIA(C351) - < Foglio: 25 Particella: 413 - Elaborato planimetrico

unità immobiliare oggetto di esecuzione
stato di fatto - piano secondo
scala 1:200

