

Tribunale di Catania

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare N° 98/07

Promossa

dalla B.N.L.

contro

[REDACTED]

G. E. Dott.ssa V. Marietta

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

C.T.U. *ch. Antonio Sabella*

Antonio Sabella

ASTE 

INDICE:

Pag. 2	- A. OGGETTO
Pag. 2	- B. LA NOMINA E IL MANDATO
Pag. 3	- C. LE OPERAZIONI PERITALI
Pag. 4	- D. STIMA DELL'IMMOBILE sito in Catania, Via Sardegna n°29 ; 6 piano composto da tre vani più accessori. 1) Identificazione dell'immobile; 2) Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita; 3) Valutazione dell' immobile; 4) Beni soggetti a pagamento IVA;
pag. 7	- E. PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI
pag. 8	- F. ELENCO ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SABIELLA ANTONIO
ARCHITETTO

Via Federico de Roberto, 13 - Aciccastello
Tel. 3476906916

ASTE

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

A - OGGETTO:

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Antonio Sabella, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catania al numero d'ordine 1478, nell'esecuzione immobiliare 98/07 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa dalla B.N.L. contro **[REDACTED]**

B - LA NOMINA E IL MANDATO

Con ordinanza del 20/07/2007 il Giudice Dott.ssa V. Marletta del Tribunale di Catania, nominava C.T.U. lo scrivente nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, affidandogli il mandato di:

- a) *identificare esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali e 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) *verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà, accertare l'esatta provenienza, verificando, la conformità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, indicando se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, segnalando la documentazione mancante;*
- c) *accertare se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- d) *accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione ed, eventualmente, a titolo di oneri concessori e precisando se esistano procedura amministrativa e sanzionatorie;*
- e) *accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone praticato, la sua congruità e la scadenza dei relativi contratti;*
- f) *evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, di x unità, negozio, magazzino,*

- terreno coltivato o edificabile, bosco etc) e le località in cui si trovano: fornire 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 etc.);*
- g) determinare il valore di ciascuno immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto che in sede di vendita vanno effettuate offerte minime in aumento, ed indicando l'opportunità della vendita di ciascuno in uno o più lotti o dell'accorpamento eventuale di più immobili in un unico lotto, predisponendo un piano di vendita;*
 - h) allegare documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*
 - i) accertare se il trasferimento dei beni sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., 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 abitazione di lusso;*
 - l) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.*

L'ill.mo G.E. assegnava al sottoscritto gg. 90 dalla comunicazione per il deposito della relazione di consulenza tecnica.

La notifica del conferimento dell'incarico al sottoscritto avveniva in data 17/09/07

C - LE OPERAZIONI PERITALI

- 1 Il sottoscritto dopo aver ritirato il fascicolo contenente la documentazione ipocatastale, convocava le parti a mezzo di lettera raccomandata del 22/11/2007 (cfr. all.1), per il 12/12/2007 alle ore 16:00 sul luogo oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali di consulenza tecnica.
- 2 In data 02/01/2008 alle ore 8:30, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico Erariale dove richiedeva una visura catastale e certificato planimetrico relativo al foglio 28 particella 1105 (cfr. all.4, 5), del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania.
- 3 In data 31/12/07 alle ore 10:00, lo scrivente si recava presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR. II. di Catania, per accertare se sui beni gravassero iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (cfr. all 6).
- 4 Nel giorno 12/12/2007, alle ore 16:00 (cfr. all.2) il sottoscritto si recava a Catania Via Sardegna 29 per dare inizio alle operazioni di consulenza. Una volta giunto sul luogo da stimare, ha avuto la presenza del signor **PAVANELLO, ENRICO** proprietario dell'immobile in oggetto, mentre, per la parte

promotrice, nessuno si è presentato, il sottoscritto quindi procedeva ad una dettagliata ricognizione dell'immobile prendendo appunti in separati fogli di ogni elemento utile, ai fini dell'espletamento del mandato affidatogli e dichiarava concluse le operazioni peritali in loco alle ore 17:00.

5 In data 7/01/2008 alle ore 9:00, il sottoscritto si recava all'Ufficio Tecnico del Comune di Catania per verificare la regolarità alle vigenti norme urbanistiche.

Successivamente, lo scrivente passava alle operazioni di studio, assumeva ogni utile informazione presso gli uffici pubblici competenti ed esperiva le opportune indagini tecniche ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli. Le risultanze emerse, vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione grafica e fotografica

D - STIMA DELL'IMMOBILE

1) Identificazione dell'immobile:

Dati Catastali: l'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Catania Via Sardegna 29, è intestato al signor [REDACTED] risultano essere censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania (cfr. all. 4, 5) così come segue:

Fabbricato al piano sesto censito al foglio 28 part. 1105 Categ. A/3, consistenza 5 vani, Rendita Euro 387,34

Titolarità dei beni: [REDACTED] immobile di nuova costruzione.
(cfr. quadro sinottico della provenienza).

Quadro sinottico di provenienza: l'appartamento è pervenuto al signor [REDACTED] per atto di compravendita a rogito notar Marco Cannizzo del 14/02/2001, trascritto il 19/02/2001 al numero 4157 Repertorio n 18794, da potere di [REDACTED]

2) Formalità (trascrizioni e iscrizioni) da cancellare alla vendita:

Dalle ricerche da me svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. di Catania, effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico, le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

- - Pignoramento immobiliare del 14/03/2007 al Numero di Repertorio 1378 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma.

- - Ipoteca Volontaria del 14/02/2001 ai Numeri di Repertorio 18795/8039 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta essere conforme alle norme in materia urbanistiche, edilizia ed igienico - sanitarie. (cfr. all 8) Per il suddetto immobile è stata rilasciata, in data 23/12/1964 dal Comune di Catania, dichiarazione di abitabilità. (cfr. all 7)

Vincoli o locazioni: L'immobile in oggetto, risulta essere occupato dai proprietari.

Descrizione: L'immobile, oggetto della presente stima, consistente in un appartamento di civile abitazione è ubicato nel Comune di Catania, in una zona caratterizzata da edilizia economica popolare di costruzione degli anni sessanta e di discreta qualità, esso fa parte di un edificio con struttura intelaiata in c.a. composto da sette piani rialzati. L'ingresso al piano terra avviene mediante un portone posto al lato del manufatto architettonico. L'immobile oggetto di stima si sviluppa, al piano sesto, (foto 1) ed è composto da un locale d'ingresso con altezza di 3,00 metri (foto 2), cucina (foto 3) e un WC (foto 4). Si trovano anche due vani adibiti a stanza da letto di 3,00 metri.(foto 5, 6) ed un vano adibito a soggiorno (foto 7). Sul lato nord si trova la lavanderia (foto 8).

Al momento del sopralluogo, l'immobile, è caratterizzato dalle seguenti finiture e impianti:

1. Pavimento del salone in mattonelle di ceramica
2. Battiscopa del salone in ceramica
3. Soffitto con pittura a tempera
4. Bagno rivestito con mattonelle in ceramica per una altezza di ml. 2,00
5. Pavimento delle stanze da letto in mattonelle di ceramica
6. Infissi interni in legno
7. Impianti elettrico telefonico e idrico sottotraccia
8. Impianto di riscaldamento autonomo

Data di costruzione: L'edificio è stato ultimato a metà degli anni sessanta.

3) Valutazione dell' immobile

Piano sesto

L'immobile per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche, si presenta in discrete condizioni, ed in particolare la facciata si presenta in buono stato di manutenzione.

Per ciò che concerne le caratteristiche estrinseche, e quindi il contesto, l'immobile è ubicato in un'area urbana periferica poco interessata dal traffico, discretamente collegata dalle infrastrutture, con possibilità di parcheggio pubblico e discretamente fornita di servizi pubblici e privati.

In esecuzione al mandato ricevuto, il sottoscritto ha eseguito i criteri mediante il quale un bene viene stimato.

La procedura di stima utilizzata per stabilire il valore degli immobili è quella sintetico-comparativa, con la quale il bene da stimare viene comparato ad altri ad esso analoghi, di cui siano noti i prezzi di mercato. Avendo assunto le necessarie informazioni sull'andamento del mercato immobiliare, e su immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si è pervenuti alla determinazione dei seguenti valori

Considerando un valore per metro quadro pari a circa € 15000,00 si determina il seguente importo

Appartamento di metri quadri 83,00 circa€ 124.500,00

Totale.....€ 124.500,00

Totale del valore stimato è € 124.500,00 (centoventiquattrocinquecento euro)

- 4) Beni soggetti a pagamento IVA: i beni sono esenti dal pagamento dell'I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa; inoltre ai sensi dell'art. 13 legge 408/1949 e successive modifiche i beni di cui si tratta non presentano le caratteristiche di costruzione di lusso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E) PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Con la presente relazione peritale si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare;

Il valore della stima dei diritti sul bene pignorato è pari al valore di € 124.500,00 (centoventiquattrocinquecento euro)

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Arch. Antonio Sabella rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, composta da n° 8 pagine dattiloscritte, nonché da n. 10 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE 