

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CATANIA

G. E. Dott. ssa Rosalia Montineri



Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio – procedimento esecutivo n° 926/09

INDICE

1 – Premessa.....	pag. 4
2 – Esposizione del quesito.....	pag. 5
3 – Svolgimento delle operazione peritali	pag. 8
4 – Descrizione degli immobili pignorati e stima.....	pag. 10
5 – Conclusioni	pag. 33



ALLEGATI

- A. Copia nomina consulente tecnico d'ufficio;
- B. Verbale di inizio delle operazioni peritali;
- C. Corrispondenza inviata alle parti;
- D. Documentazione catastale e planimetria stato di fatto:

documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Catania:

- 1) copia della planimetria catastale f. n° 69, part.IIa n° 23995 sub 7, scala 1:100;
- 2) copia della planimetria catastale f. n° 69, part.IIa n° 1889 sub 1, scala 1:200;
- 3) copia della planimetria catastale f. n° 69, part.IIa n° 1889 sub 2, scala 1:200;
- 4) copia della planimetria catastale f. n° 69, part.IIa n° 1889 sub 3, scala 1:200;
- 5) copia della planimetria catastale f. n° 69, part.IIa n° 1890 sub, scala 1:200;

Planimetria dello stato di fatto:

- 6) Planimetria piano primo e piano ammezzato riferibili all'immobile identificato con f. n° 69, part.IIa n° 1889 sub 3.

acquisita per via telematica:

- 7) copia della visura per immobile, f. n° 69, part.IIa n° 18062 sub 17;
- 8) copia della visura storica per immobile, f. n° 69, part.IIa n° 18062 sub 17;
- 9) copia della visura per immobile, f. n° 69, part.IIa n° 23995 sub 7 (successivamente diventata f. n° 69 part.IIa 18062 sub 17 per allineamento dati catastali);

10) copia della visura storica per immobile, f. n° 69, part.IIa n° 23995 sub 7 (successivamente diventata f. n° 69 part.IIa 18062 sub 17 per allineamento dati catastali);

11) copia della visura per immobile, f. n° 69, part.IIa n° 1889 sub 1;

12) copia della visura per immobile, f. n° 69, part.IIa n° 1889 sub 2;

13) copia della visura per immobile, f. n° 69, part.IIa n° 1889 sub 3;

14) copia della visura per immobile, f. n° 69, part.IIa n° 1890.

15) copia dell'estratto di mappa riferibile al f. n° 69, part.IIa n° 18062;

16) copia dell'estratto di mappa riferibile al f. n° 69, part.IIa n° 1889;

17) copia dell'estratto di mappa riferibile al f. n° 69, part.IIa n° 1890.

E. Documentazione urbanistica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania (CT):

In riferimento alla classificazione urbanistica dell'area dove ricadono gli immobili iscritti al catasto al foglio n° 69, particella n° 18062, al foglio n° 69, particella n° 1889 al foglio n° 69, particella n° 1890:

1) copia del certificato di destinazione urbanistica;

In riferimento all'immobile iscritto al catasto al foglio n° 69, particella n° 18062 di via Fiammingo:

2) copia della concessione edilizia n° 64 del 15/1/1952 (via Fiammingo);

3) copia della concessione edilizia in variante n° 797 del 5/3/1954 (via Fiammingo);

4) copia dell'abitabilità del 14/6/1954 (via Fiammingo).

F. Documentazione ipotecaria acquisita da fascicolo e per via telematica;

G. Copia della conversione di sequestro conservativo in pignoramento, acquisita da fascicolo.

H. Copia della nota di trascrizione – atto giudiziario del 03/07/2007 – presentazione n° 128 del 06/07/2007 n° reg. gen. 49472, n° reg. particolare 28522 – Specie dell'Atto: Atto esecutivo o Cautelare –

Descrizione: Decreto di sequestro conservativo, acquisita da fascicolo.

ALLEGATO FUORI TESTO

I. Documentazione fotografica.

- Vengono quindi presentati complessivi n° 9 (nove) allegati di cui n° 8 (otto) inseriti nel relazione di stima e n° 1 (uno) fuori testo.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CATANIA
G. E. Dott. ssa Rosalia Montineri

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio – procedimento esecutivo n° 926/09

1. PREMESSA

Con ordinanza del giorno 01 del mese di Marzo dell'anno 20108, la dott.ssa Rosalia Montineri, nominava me sottoscritto dott. Salvatore Stuto con studio in Via Lago di Nicito n° 19, 95124 Catania, Tel/Fax 095/31.63.69, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento esecutivo iscritto al R.G. n. 926/09.

Il G.E., fissa per la determinazione delle modalità della vendita, l'udienza del 07/02/2011 alle ore 9,00.

2. ESPOSIZIONE DEL QUESITO

Il giorno 30 del mese di Giugno dell'anno 2010 presso il Tribunale di Catania il Giudice Esecutore **Dott.ssa Rosalia Montincri** poneva al sottoscritto, nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, i seguenti quesiti:

- 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 dei beni, 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 la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”;*
- e) *“accerti se i beni immobili 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 dei beni 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 di 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, numerosi 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 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 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’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. 131.408/49 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. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. comunicava l’inizio delle operazioni peritali alla debitrice esecutata ed all’Avv. del creditore procedente, mediante lettera raccomandata A/R del 03/07/2010 e pertanto, in data 14 Luglio 2010 alle ore 16,00, si recava presso l’immobile pignorato di Via Fiammingo n. 49 per dare inizio alle operazioni peritali.

In questa sede, oltre al C.T.U., è presente il figlio della debitrice esecutata e l’Avv. Rizzo Rosario difensore della debitrice esecutata, i quali consentono regolare accesso all’immobile di via Fiammingo n. 49 piano 3° e piano superiore. E’ altresì, presente l’Avv. Musumeci Caterina in sostituzione dell’Avv. Calabretta Paolo. In via Fiammingo n. 49 piano 3° e piano superiore, il C.T.U. effettua le misurazione dell’intero immobile,

scatta molteplici fotografie e prende appunti in separato foglio. In tale sede l'Avv. Rizzo Rosario, difensore della debitrice esecutata, fa mettere a verbale che la famiglia della debitrice esecutata è residente e domiciliata presso l'immobile di Via Fiammingo n. 49 e che l'immobile in questione non è di proprietà esclusiva della debitrice esecutata, che ha l'usufrutto. Il C.T.U. verbalizza altresì, che non gli è stato consentito l'accesso agli altri immobili pignorati, in quanto il figlio della debitrice esecutata, presente al sopralluogo, dichiara di non essere in possesso delle chiavi degli altri immobili. La debitrice esecutata, secondo quanto dichiarato dal figlio, e regolarmente verbalizzato, si trova fuori sede, per cui le è stato impossibile presenziare al sopralluogo. Alle ore 16.50 il C.T.U. chiude il verbale e nell'impossibilità di concludere le operazioni peritali, rinvia le parti, per il proseguo delle stesse, a giorno e luogo da destinarsi. Successivamente, Il C.T.U. comunicava la continuazione delle operazioni peritali alla debitrice esecutata ed all'Avv. del creditore procedente, mediante lettera raccomandata A/R del 03/09/2010 e pertanto, in data 10 Settembre 2010 alle ore 17,30, si recava presso l'immobile oggetto del procedimento di Via Fortino Vecchio n. 1 per continuare le operazioni peritali. In questa sede, oltre al C.T.U., è presente la debitrice esecutata che consente l'accesso agli altri immobili pignorati con esclusione dell'immobile al piano ammezzato di Via velis n. 8, in quanto, a suo dire, è occupato da un inquilino che ha cambiato il lucchetto ed è irreperibile. In questa sede, il C.T.U. effettua le misurazione degli immobili nei quali gli è stato consentito accedere, scatta molteplici fotografie e prende appunti in separato foglio. Alle ore 18,35 il C.T.U. chiude il verbale e nell'impossibilità di concludere le operazioni di sopralluogo, rinvia le parti, per il proseguo delle stesse al giorno 20/09/2010 alle ore 16,00 sui medesimi luoghi oggetto del mandato posti nella città di Catania Via Velis n. 8 piano ammezzato. Il C.T.U. comunicava la continuazione delle operazioni peritali all'Avv. del creditore procedente,

ASTE GIUDIZIARIE.it

mediante fax trasmessogli in data 14/09/2010 e pertanto, in data 20 Settembre 2010 alle ore 16,00, si recava presso l'immobile pignorato di Via Velis n. 8 per l'ulteriore continuazione delle operazioni peritali. In questa sede, oltre al C.T.U., è presente la debitrice esecutata che consente l'accesso all'ultimo immobile pignorato di Via Velis n. 8, occupato da un inquilino. Il C.T.U. effettua le misurazione dell'immobili, scatta molteplici fotografie e prende appunti in separato foglio. Alle ore 16,30 il C.T.U. avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, chiude il verbale riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede e riservandosi altresì, di chiedere eventuale documentazione o di continuare le operazioni peritali qualora lo ritenesse necessario.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E STIMA

Per la conformazione gli accessi e le dimensioni degli immobili oggetto della presente procedura lo scrivente ritiene di costituire cinque distinti lotti.

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO N° 1.

Trattasi dell'unità immobiliare collocata nel comune di Catania, in Via Fiamingo n° 49, censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 23995 sub. I categoria A/3.

L'immobile pignorato, nel suo insieme, è costituito da un appartamento al piano terzo e dal sovrastante ammezzato, in un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, le tramezzature interne sono realizzate in muratura. L'accesso all'immobile avviene attraverso il vano scala comune ai piani inferiori, con affaccio al civico 49 della via Fiamingo.

L'immobile nello specifico ha un ingombro al lordo della muratura perimetrale di mq. 105.65 al piano terzo e di mq. 28.28 al piano ammezzato. Pertanto, l'appartamento è disposto su due distinti livelli, collegati internamente da una scala in muratura, mentre gli ambienti sono distribuiti e dimensionati, all'interno del compendio pignorato, nel modo seguente:

PIANO TERZO

1. Ingresso di mq. 3.51;
2. Disimpegno di mq. 6.56;
3. Soggiorno di mq. 26.40;
4. Letto di mq. 17.60;
5. Letto di mq. 17.90;
6. Cucina di mq. 9.96;
7. Wc di mq. 4.65;
8. Ripostiglio di mq. 3.94;

PIANO AMMEZZATO

9. Ripostiglio di mq. 5.88;
10. Wc di mq. 1.88;
11. Cucina di mq. 2.53;
12. Disimpegno di mq. 10.32;
13. Struttura chiusa in alluminio delle superficie di mq. 11.55;

Le superfici dei balconi al piano terzo sommano mq. 9.75, la terrazza a livello del piano ammezzato, mq. 61.12.

Tutti gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle in ceramica, i balconi sono pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo mentre la terrazza è pavimentata con piastrelle in cotto; le superfici verticali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i servizi igienici e la cucina sono provvisti di finitura di parete con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono realizzati in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato. Gli

infissi interni sono in legno con specchiature in vetro. Gli impianti in dotazione sono quello idrico-sanitario ed elettrico.



Complessivamente l'intero immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione.

➤ **Dati catastali, titolarità e coerenze**



Il lotto n° 1 è costituito dall'appartamento sito nel comune di Catania, alla Via Fiamingo n° 49 terzo piano e piano ammezzato.

Il suddetto immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 69 particella 23995 (già 18062) sub. 7, categoria A/3 classe 7 consistenza 8 vani rendita € 1.032,91.

L'unità sopra descritta è pervenuta in proprietà alla debitrice eseguita da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] per atto di compravendita rogante Notar Adriana Fiorito del 3/8/1995, trascritto il 4/8/1995 ai nn. 25209/18469 e successivo atto di donazione in Notar Sipione del 25/6/2004, trascritto il 14/7/2004 ai nn. 37810/23643, con il quale la debitrice eseguita ha donato ai suoi due figli la nuda proprietà di metà (1/2) indivisa riservandosi il diritto di usufrutto.

L'unità immobiliare nell'ultimo ventennio è stata oggetto delle formalità pregiudizievoli di cui in appresso:

- ISCRIZIONE del 04/08/1995 - Registro Particolare 3329 Registro Generale 25210 Pubblico ufficiale FIORITO ADRIANA Repertorio 255163 del 03/08/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- TRASCRIZIONE del 14/07/2004 - Registro Particolare 23643 Registro Generale 37180 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13410 del 25/06/2004 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6538 del 27/07/2010
SENTENZA DI INEFFICACIA ATTO DI DONAZIONE NEI



CONFRONTI DEL FALLIMENTO DELL'UNIONE SRL)

- ISCRIZIONE del 12/12/2006 - Registro Particolare 22795 Registro Generale 79751 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 265952/2006 del 24/11/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 06/07/2007 - Registro Particolare 28522 Registro Generale 49472 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8071/2007 del 03/07/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6915 del 26/10/2009 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).
- TRASCRIZIONE del 25/07/2007 - Registro Particolare 31337 Registro Generale 54112 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20159/2007 del 20/07/2007 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

➤ **Regolarità Urbanistica**

Il fabbricato è sito nel comune di Catania ed è stato edificato con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Catania n. 64 del 5/01/1952 e Licenza Edilizia in variante n. 797 del 5/3/1954. L'autorizzazione all'abitabilità ai fini igienici e legali dell'edificio decorre dal 14 Giugno 1954.

Il terreno su cui è ubicato l'immobile ricade in zona "C" (art. 11 e 13 delle N. di A. del P.R.G.). Ai sensi del D.L. n. 42/04 ed in forza del verbale n. 69 del 17.11.203 della Commissione Provinciale per la tutela delle Bellezze naturali e panoramiche la suddetta area rientra nel perimetro del Vincolo paesaggistico; ai sensi delle limitazioni aeronautiche ricade nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa giusto D.L. n. 96 del 09.05.2005 art. 707, pubblicato nella G.U. n. 131, così come riportato

e specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Catania direzione – Urbanistica e Gestione del Territorio Servizio Attuazione della Pianificazione, allegato alla presente.

➤ **Valutazione dell'immobile**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, determinare il più probabile valore di mercato eseguendo due metodi di stima diversi, assumendo la media dei valori trovati come risultato attendibile.

• **STIMA ANALITICA**

Tenuto conto che all'appartamento in base alle sue caratteristiche, può essere attribuito il seguente canone annuo d'affitto € 8.400,00.

Stimando nella misura del 25% le spese annue complessive, il beneficio fondiario normale BNF è di:

$$\text{BNF} = \text{euro } (8.400,00 \times 0,75) = \text{€ } 6.300,00$$

considerando che per Catania si può assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 3.0 % il quale è soggetto ad aggiunte e detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- posizione: - 0.20%;
- qualità ambientale della zona: - 0.10%;
- presenza di attrezzature collettive in zona: + 0.10%;
- conformazione dell'immobile: - 0.10%;
- prospicienze, panoramicità e luminosità: -0.10%;
- possibilità di trasformazioni: +0.20%;
- disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio: + 0.10%;
- grado di rifiniture: +0.10%;
- età dell'edificio: +0.10%.

Si ottiene un saggio di capitalizzazione pari al 3.10%, per cui il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

Euro (6.300,00/0.031) = € 203.225,00.



- **STIMA SINTETICA COMMERCIALE**

La valutazione è stata eseguita assegnando un prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale, cioè quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando altresì gli spazi accessori, moltiplicando tali superfici, per dei coefficienti correttivi desunti dai dati della letteratura tecnica. Il prezzo unitario al mq è stato desunto da ricerche di mercato per beni simili, ed è pari a € 2.000,00 mentre la superficie commerciale dell'intero immobile è

appartamento mq 105.65

ammezzato mq $28.28 \times 0.50 = 14.14$ mq

terrazzo e balconi mq $82.42 \times 0.30 = 24.72$ mq

sommario mq 144.51 dunque la valutazione dell'immobile è:

$2.000,00 \text{ €/mq} \times 144,51,00 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 289.020,00}}$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO

Il valore venale dell'immobile si trova mediando i due procedimenti di stima utilizzati,

$$\frac{203.225,00 + 289.020,00}{2} = €246.122,00$$

Il valore venale dell'immobile è complessivamente di circa Euro 246.000,00.



➤ **Utilizzo dell'immobile**

L'immobile sottoposto a pignoramento è attualmente occupato dalla debitrice esecutata.

➤ **I.v.a.**

Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio dell'impresa.

L'immobile non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13, L. 408/49 e successive modifiche ed integrazioni ed inoltre, non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

LOTTO N° 2.

Trattasi dell'immobile collocato nel comune di Catania, alla Via Fortino Vecchio angolo Via Velis (Via Fortino Vecchio n° 1, Via Velis nn. 4-6), censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 1889 sub. 1, piano terra, categoria A/5.

L'immobile costituisce il piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. La struttura portante del fabbricato è in muratura, le tramezzature interne sono realizzate in muratura. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalle pubbliche vie.

L'unità immobiliare è composta da tre vani, dei quali due comunicanti fra di loro, con un servizio igienico non disimpegnato, mentre un terzo vano dapprima collegato ai primi risulta essere attualmente separato da una porta murata. Due dei tre vani principali sono dotati di accessi indipendenti, posti, oltre che al civico n. 1 di Via Fortino Vecchio, anche al civico n. 4, mentre l'accesso al civico n. 6 è stato trasformato in finestra. La superficie al lordo della muratura perimetrale è di mq. 67.00, le superfici nette degli ambienti interni sono:

1. Stanza di mq 24.46;
2. Stanza di mq 15.57;
3. We di mq. 2.00;
4. Stanza di mq. 8.68.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica, le pareti degli spazi sono intonacate e tinteggiate; il servizio igienico è provvisto di finitura di parete con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in ferro ed in legno. Gli impianti in dotazione sono quello idrico-sanitario ed elettrico.

Complessivamente l'intero immobile si trova in discrete condizione di manutenzione.

➤ **Dati catastali, titolarità e coerenze**

Il lotto n° 2 è costituito dall'immobile a piano terra di un edificio a 3 piani sito nel comune di Catania alla via Fortino Vecchio angolo via Velis (Via Fortino Vecchio n° 1), Via Velis nn. 4-6). Il suddetto immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 1889 sub. 1 categoria A/5 classe 10 consistenza 2.5 vani ed una rendita di € 154,94;

L'unità sopra descritta è pervenuta alla debitrice esecutata, per la piena proprietà in ragione di metà (1/2) indivisa in virtù dell'atto pubblico di compravendita del 9/4/1968 rogante Notar Galvagno Desti, trascritto il 3/5/1968 ai nn 15112/12508.

L'unità immobiliare nell'ultimo ventennio è stata oggetto delle formalità pregiudizievoli di cui in appresso:

- ISCRIZIONE del 12/12/2006 - Registro Particolare 22795 Registro Generale 79751 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 265952/2006 del 24/11/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

- TRASCRIZIONE del 06/07/2007 - Registro Particolare 28522
Registro Generale 49472 Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 8071/2007 del 03/07/2007 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO. Annotazione n. 6915 del 26/10/2009
(SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

➤ **Regolarità Urbanistica**

Il fabbricato è di antica realizzazione, antecedente all'entrata in vigore della Legge urbanistica. Il terreno su cui è ubicato l'immobile ricade in zona "A" (Centro Storico, art. 8 e 10 delle N. di A. del P.R.G.) omogenea "A" rt. 11 e 13 delle N. di A. del P.R.G.). Ai sensi del D.L. n. 96 del 09.05.2005 art. 707, pubblicato nella G.U. n. 131 del 08/06/2005 ricade nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa, così come riportato e specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Catania direzione - Urbanistica e Gestione del Territorio - Servizio Attuazione della Pianificazione, allegato alla presente.

➤ **Valutazione dell'immobile**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, determinare il più probabile valore di mercato eseguendo due metodi di stima diversi, assumendo la media dei valori trovati come risultato attendibile.

- **STIMA ANALITICA**

Tenuto conto che al locale in base alle sue caratteristiche, può essere attribuito il seguente canone annuo d'affitto € 5.000,00.

Stimando nella misura del 25% le spese annue complessive, il beneficio fondiario normale BNF è di:

BNF= euro (5.000,00x0.75)= € 3.750,00

considerando che per Catania si può assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 3.0 % il quale è soggetto ad aggiunte e detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- posizione: - 0.10%;
- qualità ambientale della zona: - 0.10%;
- presenza di attrezzature collettive in zona: + 0.10%;
- conformazione dell'immobile: - 0.10%;
- prospicienze, panoramicità e luminosità: -0.10%;
- possibilità di trasformazioni: +0.10%;
- disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio: + 0.10%;
- grado di rifiniture: +0.20%;
- età dell'edificio: +0.20%.

Si ottiene un saggio di capitalizzazione pari al 3.30%, per cui il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

Euro $(3.750,00/0.033) = \underline{\underline{€ 113.636,00}}$.

- **STIMA SINTETICA COMMERCIALE**

La valutazione è stata eseguita assegnando un prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale cioè quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando altresì gli spazi accessori, moltiplicando tali superfici, per dei coefficienti correttivi desunti dai dati della letteratura tecnica. Il prezzo unitario al mq è stato desunto da ricerche di mercato per beni simili, ed è pari a € 1.500,00, mentre la superficie commerciale dell'intero immobile è mq 67.00:

dunque la valutazione dell'immobile è:

$1.500,00 \text{ €/mq} \times 67.00 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 100.500,00}}$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO

Il valore venale dell'immobile si trova mediando i due procedimenti di stima utilizzati,

$$\frac{113.636,00 + 100.500,00}{2} = €107.068,00$$

Il valore venale dell'immobile è complessivamente di circa Euro 107.000,00

➤ **Utilizzo dell'immobile**

L'immobile sottoposto a pignoramento non risulta essere né occupato dalla debitrice esecutata né concesso in locazione a terzi.

➤ **I.v.a.**

Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio dell'impresa.

L'immobile non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13, L. 408/49 e successive modifiche ed integrazioni ed inoltre, non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

LOTTO N° 3.

Trattasi dell'immobile collocato nel comune di Catania, alla Via Velis, censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 1889 sub. 2, piano primo - ammezzato, categoria A/4, Via Velis n° 8.

L'immobile costituisce parte del piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, le tramezzature interne sono realizzate in muratura. L'accesso all'immobile avviene a mezzo di un vano scala con affaccio al civico n° 8 di via Velis. L'unità immobiliare si sviluppa su due elevazioni, piano primo e piano ammezzato, collegati fra loro da una scala interna. La superficie di ogni elevazione, al lordo della muratura perimetrale è di mq. 75.00. Le superfici interne sono le seguenti:

PIANO PRIMO

1. Soggiorno-Cucina di mq 15.33;
2. Ripostiglio di mq. 0.83;

PIANO AMMEZZATO

3. Letto di mq 20.20.
4. Wc di mq. 2.55.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con piastrelle in cotto. Le pareti degli spazi sin qui descritti intonacate e tinteggiate; il servizio igienico è provvisto di finitura di parete con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli impianti in dotazione sono quello idrico-sanitario ed elettrico.

Nel complesso, l'immobile si trova in discreta condizione di manutenzione.

➤ **Dati catastali, titolarità e coerenze**

Il lotto n° 3 è costituito dall'appartamento sito nel comune di Catania, alla Via Velis n° 8 piano primo - ammezzato.

Il suddetto immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 69 particella 1889 sub. 2, categoria A/4 classe 7 consistenza 2.5 vano ed una rendita di € 135,57;

L'unità sopra descritta è pervenuta alla debitrice esecutata, per la piena proprietà in ragione di metà (1/2) indivisa in virtù dell'atto pubblico di

compravendita del 9/4/1968 rogante Notar Galvagno Desti, trascritto il 3/5/1968 ai nn 15112/12508.

L'unità immobiliare nell'ultimo ventennio è stata oggetto delle formalità pregiudizievoli di cui in appresso:

- ISCRIZIONE del 12/12/2006 - Registro Particolare 22795 Registro Generale 79751 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 265952/2006 del 24/11/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 06/07/2007 - Registro Particolare 28522 Registro Generale 49472 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8071/2007 del 03/07/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO. Annotazione n. 6915 del 26/10/2009 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

➤ **Regolarità Urbanistica**

Il fabbricato è di antica realizzazione, antecedente all'entrata in vigore della Legge urbanistica. Il terreno su cui è ubicato l'immobile ricade in zona "A" (Centro Storico, art. 8 e 10 delle N. di A. del P.R.G.) omogenea "A" rt. 11 e 13 delle N. di A. del P.R.G.). Ai sensi del D.L. n. 96 del 09.05.2005 art. 707, pubblicato nella G.U. n. 131 del 08/06/2005 ricade nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa, così come riportato e specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Catania direzione – Urbanistica e Gestione del Territorio – Servizio Attuazione della Pianificazione, allegato alla presente.

➤ **Valutazione dell'immobile**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, determinare il più probabile valore di

mercato eseguendo due metodi di stima diversi, assumendo la media dei valori trovati come risultato attendibile.

- **STIMA ANALITICA**

Tenuto conto che al piccolo appartamento in base alle sue caratteristiche, può essere attribuito il seguente canone annuo d'affitto € 3.600,00.

Stimando nella misura del 25% le spese annue complessive, il beneficio fondiario normale BNF è di:

$$\text{BNF} = \text{euro } (3.600,00 \times 0.75) = \text{€ } 2.700,00$$

considerando che per Catania si può assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 3.0 % il quale è soggetto ad aggiunte e detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- posizione: - 0.10%;
- qualità ambientale della zona: - 0.10%;
- presenza di attrezzature collettive in zona: + 0.10%;
- conformazione dell'immobile: + 0.10%;
- prospicienze, panoramicità e luminosità: -0.10%;
- possibilità di trasformazioni: +0.20%;
- disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio: + 0.10%;
- grado di rifiniture: +0.20%;
- età dell'edificio: +0.20%.

Si ottiene un saggio di capitalizzazione pari al 3.60%, per cui il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

$$\text{Euro } (2.700,00 / 0.036) = \text{€ } \underline{\underline{75.000,00}}$$

- **STIMA SINTETICA COMMERCIALE**

La valutazione è stata eseguita assegnando un prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale cioè quella corrispondente alla proprietà

immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando altresì gli spazi accessori, moltiplicando tali superfici, per dei coefficienti correttivi desunti dai dati della letteratura tecnica. Il prezzo unitario al mq è stato desunto da ricerche di mercato per beni simili, ed è pari a € 1.500,00 mentre la superficie commerciale dell'intero immobile è di mq 75.00 dunque la valutazione dell'immobile è:

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 75,00 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 112.500,00}}$$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO

Il valore venale dell'immobile si trova mediando i due procedimenti di stima utilizzati,

$$\frac{75.000,00 + 112.500,00}{2} = 93.750,00$$

Il valore venale dell'immobile è complessivamente di circa Euro 93.750,00

➤ **Utilizzo dell'immobile**

L'immobile sottoposto a pignoramento è attualmente occupato da terzi.

➤ **I.v.a.**

Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio dell'impresa.

L'immobile non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13, L. 408/49 e successive modifiche ed integrazioni ed inoltre, non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

LOTTO N° 4.

Trattasi dell'immobile collocato nel comune di Catania, alla Via Velis, censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 1889 sub. 3, piano primo e piccolo ammezzato, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita euro 426,08, Via Velis n. 8.

L'immobile costituisce il piano primo e piccolo ammezzato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, le tramezzature interne sono realizzate in muratura. L'accesso all'immobile avviene a mezzo di un vano scala con affaccio al civico n° 8 di Via Velis. Lo sviluppo è su due elevazioni, piano primo e piccolo piano ammezzato, con superfici lorde rispettivamente di mq. 84.68 e mq. 16.95. Gli spazi interni, idoneamente illuminati sono provvisti di n. 4 balconi per una superficie complessiva di mq. 5.58. La distribuzione interna degli ambienti è la seguente:

PIANO PRIMO

1. Cucina di mq. 9.35;
2. Letto di mq. 14.63;
3. Soggiorno di mq. 20.37;
4. Wc di mq. 4.82;
5. Disimpegno di mq. 14.28;

PIANO AMMEZZATO

1. Locale di sgombero di mq. 4.13;
2. Locale di sgombero di mq. 6.17;
3. Disimpegno di mq. 1.96.

Gli ambienti degli immobili sono rifiniti con piastrelle in cotto. Le pareti degli spazi sono intonacate e tinteggiate; i servizi igienici sono provvisti di

finitura di parete con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli impianti in dotazione sono quello idrico-sanitario ed elettrico.

Complessivamente l'intero immobile si trova in discreta condizione di manutenzione.

➤ **Dati catastali, titolarità e coerenze**

Il lotto n° 4 oggetto della presente è costituito dall'appartamento censito al N.C.E.U. del comune di Catania, alla via Velis n° 8 piano primo. Detto immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 69 particella 1889 sub. 3 categoria A/3 classe 4 consistenza 5.5 vani ed una rendita di € 426,08.

L'unità sopra descritta è pervenuta alla debitrice esecutata, per la piena proprietà in ragione di metà (1/2) indivisa in virtù dell'atto pubblico di compravendita del 9/4/1968 rogante Notar Galvagno Desti, trascritto il 3/5/1968 ai nn 15112/12508.

L'unità immobiliare nell'ultimo ventennio è stata oggetto delle formalità pregiudizievoli di cui in appresso:

- ISCRIZIONE del 12/12/2006 - Registro Particolare 22795 Registro Generale 79751 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 265952/2006 del 24/11/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 06/07/2007 - Registro Particolare 28522 Registro Generale 49472 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8071/2007 del 03/07/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO. Annotazione n. 6915 del 26/10/2009 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

➤ **Regolarità Urbanistica**

Il fabbricato è di antica realizzazione, antecedente all'entrata in vigore della Legge urbanistica. Il terreno su cui è ubicato l'immobile ricade in zona "A" (Centro Storico, art. 8 e 10 delle N. di A. del P.R.G.) omogenea "A" rt. 11 e 13 delle N. di A. del P.R.G.). Ai sensi del D.L. n. 96 del 09.05.2005 art. 707, pubblicato nella G.U. n. 131 del 08/06/2005 ricade nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa, così come riportato e specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Catania direzione – Urbanistica e Gestione del Territorio – Servizio Attuazione della Pianificazione, allegato alla presente.

➤ **Valutazione dell'immobile**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, determinare il più probabile valore di mercato eseguendo due metodi di stima diversi, assumendo la media dei valori trovati come risultato attendibile.

• **STIMA ANALITICA**

Tenuto conto che all'appartamento in base alle sue caratteristiche, può essere attribuito il seguente canone annuo d'affitto € 4.800,00.

Stimando nella misura del 25% le spese annue complessive, il beneficio fondiario normale BNF è di:

BNF= euro (4.800,00x0.75)= € 3.600,00

considerando che per Catania si può assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 3.0 % il quale è soggetto ad aggiunte e detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- posizione: - 0.10%;
- qualità ambientale della zona: - 0.10%;

- presenza di attrezzature collettive in zona: + 0.10%;
- conformazione dell'immobile: - 0.10%;
- prospicienze, panoramicità e luminosità: -0.10%;
- possibilità di trasformazioni: +0.20%;
- disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio: + 0.10%;
- grado di rifiniture: +0.20%;
- età dell'edificio: +0.20%.



Si ottiene un saggio di capitalizzazione pari al 3.40%, per cui il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

Euro (3.600,00/0.034) = € 105.882,00.

- **STIMA SINTETICA COMMERCIALE**

La valutazione è stata eseguita assegnando un prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale cioè quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando altresì gli spazi accessori, moltiplicando tali superfici, per dei coefficienti correttivi desunti dai dati della letteratura tecnica. Il prezzo unitario al mq è stato desunto da ricerche di mercato per beni similari, ed è pari a € 1.500,00, mentre la superficie commerciale dell'intero immobile è:

appartamento mq 84.68

ammezzato mq. 16.95 x 0.30 = 5.08 mq

Totale superficie commerciale mq 89.76

dunque la valutazione dell'immobile è:

1.500,00 €/mq x 89.76 mq = € 134.640,00



VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO

Il valore venale dell'immobile si trova mediando i due procedimenti di stima



utilizzati,

$$\frac{105.882,00 + 134.640,00}{2} = \text{€}120.261,00$$

Il valore venale dell'immobile è complessivamente di circa Euro 120.000,00



➤ **Utilizzo dell'immobile**

L'immobile sottoposto a pignoramento è attualmente occupato da terzi.

➤ **I.v.a.**

Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio dell'impresa.

L'immobile non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13, L. 408/49 e successive modifiche ed integrazioni ed inoltre, non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.



LOTTO N° 5.

Trattasi dell'immobile collocato nel comune di Catania, alla via Velis, censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 1890 sub. 1, piano terra, categoria A/5, Velis n° 10. L'immobile costituisce il piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. La struttura portante del fabbricato è in muratura, le tramezzature interne sono realizzate in muratura. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via Velis. L'ingombro al lordo della muratura perimetrale è di mq. 37.21, la distribuzione degli spazi interni è la seguente:

1. Ingresso-Soggiorno-letto di mq. 15.92;
2. Cucina di mq. 3.18;
3. Wc di mq. 2.85.



Tutti gli ambienti dell'immobile sono pavimentati con piastrelle in ceramica. Le pareti degli spazi sono intonacate e tinteggiate; il servizio igienico è provvisto di finitura di parete con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni ed interni sono in legno. Gli impianti in dotazione sono quello idrico-sanitario ed elettrico. Complessivamente l'intero immobile si trova in discreta condizione di manutenzione.

➤ **Dati catastali, titolarità e coerenze**

Il lotto n° 5 oggetto della presente è costituito dall'appartamento censito al N.C.E.U. del comune di Catania, alla via Velis n° 10 piano terra. Detto immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 69 particella 1890 categoria A/5 classe 7 consistenza 2 vani ed una rendita di € 75,40.

L'unità sopra descritta è pervenuta alla debitrice esecutata, per la piena proprietà in ragione di metà (1/2) indivisa in virtù dell'atto pubblico di compravendita del 9/4/1968 rogante Notar Galvagno Desti, trascritto il 3/5/1968 ai nn 15112/12508.

L'unità immobiliare nell'ultimo ventennio è stata oggetto delle formalità pregiudizievoli di cui in appresso:

- ISCRIZIONE del 12/12/2006 - Registro Particolare 22795 Registro Generale 79751 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 265952/2006 del 24/11/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 06/07/2007 - Registro Particolare 28522 Registro Generale 49472 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8071/2007 del 03/07/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO. Annotazione n. 6915 del 26/10/2009 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

➤ **Regolarità Urbanistica**

Il fabbricato è di antica realizzazione, antecedente all'entrata in vigore della Legge urbanistica. Il terreno su cui è ubicato l'immobile ricade in zona "A" (Centro Storico, art. 8 e 10 delle N. di A. del P.R.G.) omogenea "A" rt. 11 e 13 delle N. di A. del P.R.G.). Ai sensi del D.L. n. 96 del 09.05.2005 art. 707, pubblicato nella G.U. n. 131 del 08/06/2005 ricade nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa, così come riportato e specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Catania direzione – Urbanistica e Gestione del Territorio – Servizio Attuazione della Pianificazione, allegato alla presente.

➤ **Valutazione dell'immobile**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, determinare il più probabile valore di mercato eseguendo due metodi di stima diversi, assumendo la media dei valori trovati come risultato attendibile.

• **STIMA ANALITICA**

Tenuto conto che al piccolo locale in base alle sue caratteristiche, può essere attribuito il seguente canone annuo d'affitto € 2.400,00.

Stimando nella misura del 25% le spese annue complessive, il beneficio fondiario normale BNF è di:

BNF= euro (2.400,00x0.75)= € 1.800,00

considerando che per Catania si può assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 3.0 % il quale è soggetto ad aggiunte e detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- posizione: - 0.10%;
- qualità ambientale della zona: - 0.10%;
- presenza di attrezzature collettive in zona: + 0.10%;
- conformazione dell'immobile: + 0.20%;

- prospicienze, panoramicità e luminosità: -0.10%;
- possibilità di trasformazioni: +0.20%;
- disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio: + 0.10%;
- grado di rifiniture: +0.20%;
- età dell'edificio: +0.20%.

Si ottiene un saggio di capitalizzazione pari al 3.70%, per cui il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

$$\text{Euro } (1.800,00/0.037) = \underline{\underline{\text{€ } 48.648,00}}$$

- **STIMA SINTETICA COMMERCIALE**

La valutazione è stata eseguita assegnando un prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale cioè quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni. Il prezzo unitario al mq è stato desunto da ricerche di mercato per beni similari, ed è pari a € 1.500,00, mentre la superficie commerciale dell'intero immobile è di mq. 24.20 dunque la valutazione dell'immobile è:

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 24.20 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 36.300,00}}$$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO

Il valore venale dell'immobile si trova mediando i due procedimenti di stima utilizzati,

$$\frac{48.648,00 + 36.300,00}{2} = \text{€}42.474,00$$

Il valore venale dell'immobile è complessivamente di circa Euro
42.400,00

➤ **Utilizzo dell'immobile**

L'immobile sottoposto a pignoramento è attualmente occupato da terzi.

➤ **I.v.a.**

Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio dell'impresa.

L'immobile non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13, L. 408/49 e successive modifiche ed integrazioni ed inoltre, non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di n° 5 (cinque) capitoli, e n° 9 (nove) allegati, di cui n° 8 (otto) inseriti nella relazione di stima e n° 1 (uno), documentazione fotografica, fuori testo, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere risposto ai quesiti contenuti nel mandato conferitogli, tendente ad individuare il valore dei beni pignorati, che, distribuiti secondo i seguenti lotti: lotto 1) € 246.000,00, lotto 2) € 107.000,00, lotto 3) € 93.750,00, lotto 4) € 120.000,00, lotto 5) € 42.400,00. risulta essere complessivamente pari a **€ 609.150,00 (Euro Seicentonovemilacentocinquanta/00)**,

Ringraziando per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato.

Catania, 06/12/2010

Il C.T.U.
Dott. Salvatore Stuto
