

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.  
DOTT.SSA MARIA FASCETTO SIVILLO PER IL PROCEDIMENTO DI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1016/2012 Reg. Gen. Esec. Imm.

\*\*\*\*\*

1) **PREMESSA**

Con ordinanza del 16.10.2013, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Fascetto Sivillo disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n° 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n° 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito all'udienza del giorno 11.11.2013 e conferendogli 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 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 relative note), 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;

- c) **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; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- 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) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu costruito l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, **6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandone in quota;
- k) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, 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;
- l) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico,**

piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- n) 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 degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- o) *allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p) *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;*
- q) *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto*

*legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

\*\*\*\*\*

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In esecuzione al mandato conferito, lo scrivente inviava al debitore esecutato ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 30.12.2013.

In tale data, presso gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto prospettava al debitore esecutato il fine della procedura esecutiva e della relativa CTU e, successivamente, alla costante presenza dello stesso, veniva compiuta una accurata perizia del primo immobile (magazzino) oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e di misura.

Successivamente, il giorno 08.01.2014, lo scrivente dava seguito alle operazioni peritali relative alle unità abitative di cui si tratterà.

**(Cfr. All. 1 - verbali di sopralluogo)**

Le operazioni peritali venivano in seguito completate con

accertamenti presso l'Agenda del Territorio della Provincia di Catania nonché presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui si argomenta.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

### **2.1 DATI DESCRITTIVI**

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

- 1) Magazzino sito in Mascali, Via F. Crispi n.9, in catasto al foglio 26, p.lla 172, sub 1;
- 2) Garage sito in Mascali, Via S. Giuseppe n.193, in catasto al foglio 26, p.lla 576, sub 1;
- 3) Abitazione sita in Mascali, Via S. Giuseppe n.193, primo piano, in catasto al foglio 26, p.lla 576, sub 2;
- 4) Abitazione sita in Mascali, Via S. Giuseppe n.193, secondo piano, in catasto al fg. 26, p.lla 576, sub 3.

**N.B.:** Si specifica che all'atto del sopralluogo è stato appurato che il magazzino indicato al punto 1, tuttora erroneamente individuato in catasto come sito in Mascali in Via Crispi n. 9, secondo la nuova toponomastica risulta ubicato in Via San Giuseppe con ingresso dal civ. 193 e pertanto adiacente all'edificio composto dagli immobili di cui ai punti 2, 3, 4, oggi contraddistinti dal civ.191 e non civ.193.



Questi ultimi, indicati ai punti 2, 3, 4, compongono di fatto una unica unità abitativa costituente un edificio di nuova costruzione in ritiro rispetto alla sede stradale ed accessibile mediante il portico ricavato dal frazionamento del magazzino indicato al punto 1.

**(Cfr. All. 4: elaborato grafico)**

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile la suddivisione dei sopradetti beni in **n. 2** distinti lotti, di seguito singolarmente descritti.

Si premette preliminarmente che entrambi i lotti sono ubicati in pieno centro dell'abitato comunale di Mascali, a pochi metri dal Palazzo Municipale e dalla Scuola Media Grassi, zona altresì caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e di tutti i servizi essenziali.

\*\*\*\*\*

### **3) LOTTO I:**

**MAGAZZINO SITO IN MASCALI (CT), VIA SAN GIUSEPPE n. 193.**

Trattasi di un ampio magazzino (ca. mq. 160; h 3,40) sito in Mascali (CT) in Via San Giuseppe n. 193, ex Via Crispi n. 9.

L'immobile è parte di uno stabile di due piani fuori terra composto dal suddetto locale al pian terreno e da un appartamento di terzi al piano primo.

#### **3.1 DATI CATASTALI E COERENZE**

Il magazzino, da recente oggetto di frazionamento ma ancora censito al Catasto Fabbricati di Mascali al **foglio 26, particella 172, sub 1** (cat. C/2; classe 1; mq 234; rendita € 422,98), confina a

Nord con edificio in aderenza civ. 195, a Sud con stessa proprietà (portico - ingresso carrabile e pedonale civ. 191), ad Est con Residence ██████████ e ad Ovest con la Via San Giuseppe, salvi più esatti e migliori confini.

**(Cfr. All. 3/a: LOTTO I – Documentazione catastale)**

Da un raffronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l’Agenzia del Territorio e con quanto rilevato visivamente e strumentalmente durante il corso del sopralluogo, sono emerse alcune difformità imputabili al frazionamento del magazzino di originari mq 234.

Il locale si presenta oggi con una superficie complessiva di mq 160 circa (h m 3,40), a seguito della realizzazione di un portico accessibile dal civ. 191 a servizio dell’unità abitativa costituente il LOTTO II.

**(Cfr. All. 4: elaborato grafico)**

### 3.2. DESCRIZIONE IMMOBILE

Il magazzino, di forma geometrica pressoché rettangolare, è composto da una maggior porzione estesa ca. mq 100 e da un retrostante deposito di ca. mq 55 con annesso un locale WC ed antibagno, di ca. mq 5.

L’immobile, facente parte di un edificio risalente all’anno 1967, risulta interamente ristrutturato con pavimentazione in gres porcellanato color grigio e con pareti e soffitti rifiniti con “intonaco pronto” lavabile.

L’infisso esterno prospiciente la Via San Giuseppe è in ferro, protetto

da saracinesca metallica automatizzata. All'interno del locale lungo il perimetro Sud è presente un porta a doppia anta, in ferro e vetro, di collegamento al portico. Il retrostante deposito è dotato di due ulteriori aperture con affaccio sulla corte di pertinenza del LOTTO II, anch'esse protette da saracinesche metalliche.

L'illuminazione artificiale è garantita da corpi illuminanti in neon distribuiti per tutta la superficie del soffitto mediante tubazione in neoprene o P.V.C.

Il locale è provvisto di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia.

**(Cfr. All. 2: FO-L1 1-8)**

Le generali condizioni di conservazione del magazzino e dell'edificio possono definirsi buone.

### **3.3 PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al debitore esecutato Sig.

██████████, nato a ██████████ giusta:

- trascrizione n. 9553/5248 del 08/02/2005 nascente da atto di donazione a rogito Notaio S. Micali di Mascali del 12/01/2005 a favore di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ da potere di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████
- Ai suddetti ██████████ il terreno ove è stato costruito detto immobile pervenne per atto di vendita del 03/05/1980 a rogito Notaio G. Cesarò di Giarre da potere di ██████████ nato a ██████████ il ██████████

### **3.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

All'atto del sopralluogo, eseguito dallo scrivente in data 30 Dicembre 2013, il locale risultava utilizzato come deposito dal debitore Sig.

■■■■



### **3.5 REGOLARITA' EDILIZIA**

Per il magazzino e l'adiacente portico, realizzato attraverso la semplice elevazione di una parete divisoria, è attualmente in corso di definizione l'iter per variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, giusti pareri favorevoli da parte degli Uffici Comunali preposti, per "frazionamento" e "cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale", prot. n. 17862 del 21.12.2012.

(Cfr. All. 5: documentazione cambio di destinazione d'uso)

### **3.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- 1) **ISCRIZIONE** n. 23391/7256 del 09/04/2010 nascente da apertura di credito a favore della "Banca di Credito Cooperativo San Marco di Calatabiano Soc. Coop.", e contro ■■■■ nato a ■■■■ per un importo di euro 400.000,00 (sorte capitale di euro 200.000,00, durata anni 1 e mesi 7), gravante sull'immobile in oggetto;
- 2) **ISCRIZIONE** n. 33396/2856 del 02/07/2012 nascente da decreto ingiuntivo a favore di ■■■■ - con sede in ■■■■ e contro ■■■■ nato a ■■■■ il ■■■■ per un importo di euro 16.000,00 sorte capitale di euro 8.753,12 gravante sull'immobile in oggetto;



3) **ISCRIZIONE** n. 49697/4396 del 19/10/2012 nascente da **decreto ingiuntivo** a favore di "Unipol Banca S.p.A.", e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per un importo di euro 67.000,00 (sorte capitale di euro 49.759,18) gravante sull'immobile in oggetto;

4) **TRASCRIZIONE** n. 62093/50624 del 07/12/2012 nascente da **pignoramento** immobili del 29/08/2012 a favore di [REDACTED] [REDACTED] - con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

**(Cfr. All. 5: ispezioni ipotecarie aggiornate)**

### **3.7 STIMA DELL'IMMOBILE**

Per quanto concerne la richiesta relativa alla determinazione del valore del bene in esame, è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basando le proprie indagini sulla ricerca del valore venale che il cespite avrebbe potuto assumere in una libera contrattazione di compravendita.

Pertanto si è ritenuto utile, ai fini dell'indagine richiesta, procedere ad accurate indagini sul mercato locale relativamente alle contrattazioni di compravendita di beni simili nella zona, assumendo informazioni presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare locale. Per il magazzino oggetto della presente stima si evidenzia l'elevata appetibilità attesa l'ubicazione in pieno centro urbano e commerciale, attualmente obiettivo di discrete contrattazioni immobiliari.

Ritenendo di dover utilizzare un parametro che risponda a requisiti di maggior praticità ed oggettività, si è scelto come parametro di stima il "metro quadrato di superficie" rilevando, per beni con analoghe caratteristiche, valori di vendita variabili tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.600,00 per edifici di nuova costruzione.

Tenendo conto della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si è ritenuto congruo attribuire all'immobile in esame un valor medio pari ad €/mq 1.250,00, pertanto, il più probabile valore dello stesso sarà pari ad **€ 200.000,00**, come da seguente esposizione:

**MAGAZZINO:** mq 160 x €/mq 1.250,00 = **€ 200.000,00**.

### **3.8 I.V.A.**

Il trasferimento dell'immobile è esente dal pagamento dell'I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa.

\*\*\*\*\*

### **4) LOTTO II:**

**EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN MASCALI (CT), VIA SAN GIUSEPPE n. 191.**

Trattasi di un edificio per civile abitazione, in ritiro rispetto alla sede stradale, composto da un unico appartamento su tre livelli fuori terra con antistanti corte e portico di pertinenza.

#### **4.1 DATI CATASTALI E COERENZE**

L'immobile, ultimato nell'anno 2005, comprende le seguenti 3 particelle censite al N.C.E.U. del Comune di Mascali al foglio 26:  
**-particella 576, sub 1** (cat. C/6; classe 8; p.t.; mq 54; rendita €

251,00);

-**particella 576, sub 2** (cat. A/2; classe 3; 1° piano; vani cat. 3,5; rendita € 162,68);

-**particella 576, sub 3** (cat. A/2; classe 3; 2° piano; vani cat. 3,5; rendita € 162,68).

**(Cfr. All. 3/b: LOTTO II - documentazione catastale)**

L'edificio confina a Nord e Sud con aree libere di terzi estranei alla presente procedura, ad Est con residence "Il Parco" e ad Ovest con corte di pertinenza, salvi più esatti e migliori confini.

Da un raffronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e con quanto appurato durante il corso del sopralluogo, è emersa una perfetta corrispondenza ad eccezione dell'unità al pian terreno, censita come garage ma di fatto ristrutturata come appendice dell'appartamento posto al primo e secondo piano.

#### 4.2 DATI DESCRITTIVI

L'edificio, in ritiro rispetto alla sede stradale, è dotato di una corte di pertinenza (ca. mq. 75) collegata al portico (ca. mq. 45) di congiunzione con la pubblica via che, come già riferito, risulta accessibile dal civ. 191.

**(Cfr. All. 4: elaborato grafico)**

Annesso alla corte si trova un comodo patio (ca. mq 25), completo di barbecue, forno in pietra e lavabo.

**(Cfr. All. 2: FO-L2 1-10)**

L'androne al pian terreno, cui si accede mediante un portone in ferro

prospiciente la corte, permette l'accesso alla rampa di scala che conduce ai vari piani.

L'appartamento, esteso complessivamente ca. mq 195, è costituito da effettivi sei ampi vani così distribuiti:



il pian terreno (ca. mq 55; h m. 3,50) è costituito da

- soggiorno-pranzo (mq 30) con un angolo soppalcato (mq 13);
- disimpegno (mq 3);
- cucina in muratura con forno in pietra (mq 15);
- bagno (mq 6).

il piano primo (ca. mq 70; h m 2,75) comprende:

- salone di rappresentanza (mq 29,5);
- disimpegno (mq 2,5);
- camera da letto (mq 13,5);
- camera da letto (mq 15);
- bagno (mq 6);
- balcone (mq 15).



il piano secondo (ca. mq 70; h m 2,75) comprende:

- soggiorno - sala da pranzo (mq 29,5);
- disimpegno (mq 2,5);
- studio (mq 13,5);
- cucina abitabile (mq 15);
- bagno (mq 6);
- balcone (mq 15).



#### 4.3 RIFINITURE

Il pian terreno risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato





"effetto cotto antico"; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo ducotone; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato grigio quarzo con vetrocamera, le porte interne in legno tamburato.

Riscaldamento e condizionamento sono garantiti da pompe di calore.

**(Cfr. All. 2: FO-L2 11-19)**

Il piano primo ed il piano secondo risultano interamente pavimentati con piastrelle in gres porcellanato color beige di ottima qualità; le pareti ed i soffitti sono rifiniti con pitture del tipo "vento di sabbia - beige deserto" e ducotone; infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato bianco con vetrocamera; porte interne in legno tamburato.

L'abitazione, fornita di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano. L'edificio non è dotato di ascensore.

**(Cfr. All. 2: FO-L2 20-33)**

#### 4.4 STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento e dell'intero edificio possono definirsi ottime, trattandosi di immobile di recente costruzione.

#### 4.5 PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al debitore esecutato Sig.

██████ nato a ████████ giusta:

- trascrizione n. 9553/5248 del 08/02/2005 nascente da atto di donazione a rogito Notaio S. Micali di Mascali del 12/01/2005 a

favore di ■■■ nato a ■■■ il ■■■ da potere di ■■■ nato a ■■■ il ■■■ e ■■■ nata a ■■■ il ■■■

- Ai suddetti ■■■ e ■■■ il terreno ove è stato costruito detto immobile pervenne per atto di vendita del 03/05/1980 a rogito Notaio G. Cesarò di Giarre da potere di ■■■ nato a ■■■ il ■■■

#### **4.6 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

All'atto del sopralluogo, eseguito in data 08 Gennaio 2014, l'appartamento risultava abitato dal debitore Sig. ■■■

#### **4.7 REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile di cui si tratta è stato edificato giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Mascali, pratica n. 3826 del 02.07.1990 con successiva variante n. 5398 del 03.09.1997 e con Certificato di Abitabilità n. 36943.

#### **4.8 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- 1) **ISCRIZIONE** n. 83091/23674 del 22/12/2006 nascente da **atto di mutuo fondiario** a favore della "Banca di Credito Cooperativo San Marco di Calatabiano Soc. Coop.", e contro ■■■ nato a ■■■ il ■■■ per un importo di euro 200.000,00 (sorte capitale euro 100.000,00, durata 10 anni), gravante sui mappali 576/1, 576/2, 576/3;
- 2) **ISCRIZIONE** n. 23391/7256 del 09/04/2010 nascente da

apertura di credito a favore della "Banca di Credito Cooperativo San Marco di Calatabiano Soc. Coop.", e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per un importo di euro 400.000,00 (sorte capitale di euro 200.000,00, durata anni 1 e mesi 7), gravante sull'immobile in oggetto;

3) **ISCRIZIONE** n. 33396/2856 del 02/07/2012 nascente da decreto ingiuntivo a favore di "Conad Sicilia Soc. Coop. - con sede in Modica" e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per un importo di euro 16.000,00 sorte capitale di euro 8.753,12 gravante sull'immobile in oggetto;

4) **ISCRIZIONE** n. 49697/4396 del 19/10/2012 nascente da decreto ingiuntivo a favore di "Unipol Banca S.p.A.", e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per un importo di euro 67.000,00 (sorte capitale di euro 49.759,18) gravante sull'immobile in oggetto;

5) **TRASCRIZIONE** n. 62093/50624 del 07/12/2012 nascente da pignoramento immobili del 29/08/2012 a favore di [REDACTED] - con sede in [REDACTED], P.I. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

(Cfr. All. 5: ispezioni ipotecarie aggiornate)

#### **4.9 STIMA DELL'IMMOBILE**

Trattandosi di una valutazione di un bene urbano finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del

più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento al suo stato ed al valore attuale.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che il bene oggetto di stima potrebbe spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso. Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici nonché sulla scorta della propria personale esperienza.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima vengono altresì considerate le odierne condizioni di conservazione nonché la ottima appetibilità attesa l'ubicazione in pieno centro urbano, attualmente obiettivo di vivaci contrattazioni immobiliari.

Le indagini di mercato eseguite su appartamenti in buono stato conservativo e relative a transazioni recenti, hanno evidenziato che i valori di mercato a metro quadrato per immobili analoghi per

ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, oscillano tra €/mq 1.600,00 ed €/mq 1.900,00.

Tenendo conto della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore pari ad €/mq 1.800,00.

Pertanto, applicando i coefficienti di ragguaglio alle superfici accessorie rilevate (portico mq 45; corte mq 75 con annesso patio mq 25; balconi mq 30 = sup. tot. mq 175), secondo il presente procedimento di stima il più probabile valore di mercato del bene sarà pari a complessivi **€ 445.500,00**, come da seguente esposizione:

$$V = [€/mq 1.800,00 \times (mq 195 \times 1 + mq 175 \times 0,30)] = \mathbf{€ 445.500,00}.$$

\*\*\*\*\*

#### 4.10 I.V.A.

Il trasferimento dell'immobile è esente dal pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa. In merito alle caratteristiche dell'abitazione è stato accertato che la stessa, ai sensi e per gli effetti della Legge 02.07.1949 n. 408 e successive modificazioni ed integrazioni del DL 11.12.1967 n. 1150, convertito nella Legge 07.02.1968 alla quale è seguito il D.M. Lavori Pubblici 02.08.1969 cui si fa riferimento, non rientra fra le "abitazioni di lusso".

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## PROSPETTO RIASSUNTIVO

**LOTTO 1:** (pag. 9): Magazzino (ca. mq 160) corredato da deposito e servizi ubicato in Mascali (CT), Via San Giuseppe n. 193. Rubricato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 26, particella 172, sub 1.  
- **EURO 200.000,00.**

**LOTTO 2:** (pag. 14): Edificio per civile abitazione (ca. mq 195) su tre livelli sito in Mascali (CT), Via San Giuseppe n. 191. Censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 26, particella 576, sub 1, sub 2, sub 3.  
- **EURO 445.500,00.**

\*\*\*\*\*

**Il valore globale dei beni stimati è pari ad EURO 645.500,00.**

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 12 Febbraio 2014

Con Osservanza

Il C.T.U.  
Dott. Agr. Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) N° 41 figure esplicative:
  - 2/a: LOTTO I – FO L1 1-8
  - 2/b: LOTTO II – FO L2 1-33;
- 3) Documentazione catastale;
  - 3/a: LOTTO I
  - 3/b: LOTTO II
- 4) Elaborato grafico;
- 5) Documentazione cambio destinazione d'uso;
- 6) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 7) Generalità del debitore esecutato;
- 8) Richiesta onorario.
  - N. 2 copie su supporti informatici, depositate in Cancelleria.