

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. Gallucci
Sezione Esecuzioni Tribunale Civile di Catania

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa alla
Procedura Esecutiva Immobiliare n° **1.037/11** (+
142/12) R.G.Es.Imm. promossa dalla **Immobiliare**
Artemisia s.a.s.

INDICE:

Pag. 01 - Premessa

Pag. 07 - Cap. 1.0 - Identificazione dei beni pignorati

Pag. 07 - Cap. 1.1 - Descrizione e consistenza

Pag. 11 - Cap. 1.2 - Titolarità degli immobili

Pag. 11 - Cap. 2.0 - Elenco delle formalità

Pag. 11 - Cap. 3.0 - Rispondenza alle norme urbanistiche

Pag. 13 - Cap. 4.0 - Criteri estimativi

Pag. 15 - Cap. 5.0 - Valutazione degli immobili

*Pag. 17 - Cap. 5.1 - Costo della demolizione dei fabbricati
abusivi*

Pag. 18 - Cap. 6.0 - Media dei risultati e piano di vendita

Pag. 18 - Cap. 7.0 - Conclusioni

Pag. 20 - Allegati



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. Gallucci
Sezione Esecuzioni Tribunale Civile di Catania

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa alla Procedura
Esecutiva Immobiliare n° 1037/11 (+ 142/12) R.G.Es.Imm.
promossa dall'**Immobiliare Artemisia S.a.s.**

Premessa:

Con decreto del 23/09/2013 (depositato il 02/10/2013) la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto Dott. Ing. Marcello Minafra, avente studio professionale in Catania, Corso delle Province n° 50, C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare di cui all'oggetto.

In data 16/01/2014 il sottoscritto prestava il giuramento di rito alla presenza della S.V.Ill.ma e riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *Identificare 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) *Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, nel 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) *Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coningto, 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*



1

Proc. Es. n° 1.037/11 R.G.Es.Imm.

Studio di Ingegneria Civile

Progettazione, Direzione dei Lavori, Ristrutturazione e Recupero, Calcoli, Stime Immobiliari, Impianti

ne di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che, a tal fine, non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) Accertare l'esatta provenienza del/i beni/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) Segnalarne tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Provvedere 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 di mancanza di idonea planimetria, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato 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) Verificare, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria, che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della L. n. 47/85 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 e 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) Accertare 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 (si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto mod. 4/rev);
- l) Elencare ed individuare 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 e numero civico, piano, eventuale numero interno) gli accessori ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisare 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, l'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 corrispondenza alla vigente

normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m) *Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
- n) *Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- o) *Allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p) *Accertare, 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; precisare se il bene risulti facilmente 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 conguagli 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento 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."

Contestualmente, gli veniva assegnato il termine di giorni 90 per il deposito della relazione scritta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 20/01/2014 il sottoscritto mandava regolare avviso (mediante raccomandata A/R) ai debitori, avvisandoli di rendere disponibile l'accesso all'immobile pignorato (casa di abitazione) per il giorno 18/02/2014.

In data 28/01/2014 il sottoscritto incaricava il geom. G. Mastroeni di richiedere al N.C.E.U. copia delle planimetrie catastali degli immobili pignorati.

In data 29/01/2014 il sottoscritto, previo colloquio intercorso con il G.E., depositava una istanza per segnalare l'incompletezza della documentazione prodotta nella procedura esecutiva n° 142/12 R.G.Es.Im. riunita alla principale.

In data 18/02/2014 il sottoscritto si recava all'indirizzo corrispondente all'immobile pignorato, ma, non trovando nessuno all'interno che permettesse l'accesso, effettuava solamente delle riprese fotografiche dall'esterno.

In data 11/03/2014 il sottoscritto, convocato a mezzo pec, conferiva con il G.E., il quale disponeva di non stimare gli immobili pignorati nella procedura esecutiva n° 142/12 R.G.Es.Im., per incompletezza della documentazione prodotta agli atti (mancanza della relazione notarile).

In data 20/03/2014 il sottoscritto si recava nuovamente presso la casa di abitazione pignorata e la debitrice chiedeva di posticipare il sopralluogo al giorno 24/03/2014.

In data 24/03/2014 il sottoscritto ritornava presso l'immobile pignorato e, alla presenza dei debitori, effettuava il sopralluogo di rito con l'ausilio di opportuna documentazione fotografica e della planimetria catastale dell'immobile.



Concluso il sopralluogo, il sottoscritto prendeva appuntamento per il giorno 28/03/2014 per visitare il terreno pignorato, sito in Nicolosi (CT).

In data 25/03/2014 la raccomandata inviata all'indirizzo di residenza dei debitori tornava indietro con la dicitura "per compiuta giacenza".

Nella stessa data il sottoscritto richiedeva all'archivio notarile copia dell'atto di acquisto della casa di abitazione pignorata.

In data 28/03/2014 il sottoscritto si recava in Nicolosi e, alla presenza dei debitori, effettuava il sopralluogo di rito nel terreno pignorato.

In data 02/04/2014 il sottoscritto ritirava presso l'archivio notarile il titolo di proprietà dell'immobile pignorato (necessario per verificarne la regolarità urbanistica).

In data 09/04/2014 il sottoscritto ritornava in Nicolosi e ritirava presso l'ufficio tecnico il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato.

Contestualmente, chiedeva chiarimenti in merito alla sanabilità dell'immobile realizzato nel terreno ispezionato.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, articolata nei seguenti capitoli:

- o *Cap. 1.0 - Identificazione dei beni pignorati*
- o *Cap. 1.1 - Descrizione e consistenza*
- o *Cap. 1.2 - Titolarità degli immobili*
- o *Cap. 2.0 - Elenco delle formalità*
- o *Cap. 3.0 - Rispondenza alle norme urbanistiche*
- o *Cap. 4.0 - Criteri estimativi*
- o *Cap. 5.0 - Valutazione degli immobili*
- o *Cap. 5.1 - Costo della demolizione del fabbricato abusivo*

o *Cap. 6.0 - Media dei risultati e piano di vendita*

o *Cap. 7.0 - Conclusioni*

Cap. 1.0 - Identificazione dei beni pignorati

Gli immobili pignorati nella procedura esecutiva n° 1.037/11 R.G.Es.Imm. sono i seguenti:

1) Unità immobiliare costituita da un'abitazione di tipo popolare in Catania, Via Acquedotto Greco n° 31, in Catasto al foglio 69, part. 18159 sub 1, cat. A/4.

2) Terreno sito in Nicolosi (CT), c.da Regalidda, in Catasto al foglio 25, particella 733.

I dati di descrizione e consistenza sono stati verificati e corrispondono con quelli della relativa nota di trascrizione prodotta agli atti e con quelli degli immobili ispezionati, così come viene meglio specificato nel capitolo successivo.

Gli ulteriori immobili pignorati in quota nella procedura esecutiva n° 142/2012 R.G.Es.Imm. (riunita alla presente) non sono stati ispezionati e valutati per incompletezza della documentazione prodotta (mancanza della relazione notarile), così come stabilito dal G.E. al colloquio del 11/03/2014.

Cap. 1.1 - Descrizione e consistenza

Richiamando quanto sopra esposto, gli immobili soggetti alla procedura esecutiva vengono di seguito descritti.

1) Unità immobiliare per civile abitazione sita in Catania, Via Acquedotto Greco n° 31, piano terra, primo e secondo, censita al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 69, particella 18159 sub 1

L'immobile in oggetto è costituito da una casa per civile abitazione avente accesso dal civico n° 31 della Via Acquedotto Greco in Catania.



Si tratta di una piccola costruzione di tipo economico, indipendente, realizzata in aderenza ad altri due fabbricati posti uno a nord e l'altro ad ovest con struttura in muratura portante e solai in lame di acciaio e tavelloni e copertura a terrazza non praticabile (vedi foto n° 1, 2 e 3).

Il piano terra risulta accessibile direttamente dalla strada di accesso (Via Acquedotto Greco) mediante un portoncino metallico (vedi foto n° 4 e 5), mentre i piani superiori risultano accessibili dalla scala a chiocciola presente all'interno del salone.

Il portoncino di accesso conduce direttamente al saloncino che, rispetto alla planimetria catastale, risulta suddiviso in due vani più un servizio igienico posizionato dietro la scala a chiocciola (vedi foto n° 6, 7 e 8).

Al primo piano, la cui superficie risulta esattamente uguale al piano terra, vi sono un vano letto, uno stanzino (utilizzato come vano letto, ma non abitabile, in quanto privo di aperture verso l'esterno) ed un altro servizio igienico (vedi foto n° 9, 10 e 11), mentre al secondo piano vi è la cucina/soggiorno, una lavanderia ed un terrazzino (vedi foto n° 12, 13 e 14).

La superficie del secondo piano risulta inferiore rispetto agli altri due per la presenza del terrazzino.

L'immobile, sebbene appaia in discrete condizioni manutentive, anche in virtù di una recente ristrutturazione (avvenuta nel 2011 e che ha comportato il rifacimento della pavimentazione del piano 2° e la sostituzione degli infissi esterni), presenta le rifiniture tipiche dell'epoca di ampliamento del fabbricato (la planimetria catastale riporta la data di presentazione, 1986).

La rappresentazione grafica catastale, che rispecchia la disposizione interna dei locali, ad eccezione del salone al piano terra, il quale risulta suddiviso in due

vani e nel quale è stato ricavato un servizio igienico dietro la scala che conduce ai piani superiori, è riportata nell'allegato n° 2.

Nel suo insieme l'immobile confina: a nord con un altro fabbricato in aderenza con accesso dalla Via Acquedotto Greco, a sud con la Via Guzzetta, ad ovest con un altro fabbricato in aderenza con accesso dalla Via Guzzetta e ad est con la Via Acquedotto Greco, salvo altri migliori confini.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva interna lorda pari a circa mq. 102,00 sui tre piani, è dotato di una superficie esterna pari a mq. 9,60 (terrazzino della cucina), ha un'altezza utile pari a m. 3,40 al piano terra e a m. 3,00 ai piani primo e secondo e risulta censito al N.C.E.U. del comune di Catania al foglio 69, particella 18159 sub 1, categoria A/4, classe 6 consistenza 5,5 vani, rendita catastale €. 255,65.

Per quanto riguarda le rifiniture, si redige la seguente scheda tecnica:

- Pavimentazione: vani utili, accessori e servizi igienici in mattonelle di ceramica cm. 20x20, pavimentazione piano 2° in mattonelle di monocottura cm. 40x40
- Pareti vani utili rivestite con ducotone, pareti bagni rivestite in mattonelle di ceramica cm. 20x20 fino ad un'altezza di cm. 220, soffitti tinteggiati a tempera
- Infissi: esterni in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio, interni in legno del tipo tamburato.
- Impianto idrico del tipo incassato, impianto elettrico sotto traccia, ma non adeguato alla normativa vigente, impianto di riscaldamento non presente.

L'immobile è abitato dai debitori e le sue condizioni manutentive, nel loro insieme, sono discrete.



2) Terreno sito in Nicolosi (CT), c.da Regalidda, censito al N.C.T. del predetto comune al foglio 25, particella 733

L'immobile in oggetto è costituito da un lotto di terreno avente accesso da una stradella privata, il cui ingresso è protetto da un cancello metallico, che ha inizio dal civico n° 57 della Via Guardia Ragala, nella contrada Regalidda del comune di Nicolosi, non molto distante dall'abitato di Pedara (vedi Inquadramento territoriale, allegato n° 1 e foglio di mappa, allegato n° 3).

Il terreno, di forma quadrata quasi regolare, risulta profondamente antropizzato, in quanto l'originaria destinazione agricola non risulta più praticabile a causa della realizzazione della stradella interna asfaltata (vedi foto n° 16 e 17), della zona di ingresso adibita a parcheggio e di una piattaforma in cemento sulla quale è stata edificata una piccola costruzione adibita a casetta di villeggiatura (vedi foto n° 19, 20 e 21).

Al suo interno è ancora presente, nella parte sud, una zona adibita a verde (vedi foto n° 22, 23 e 24) ma con caratteristiche di giardino e/o aiuole.

Nella parte nord è presente un'altra piccola zona a verde che contiene un'altro piccolo fabbricato adibito a servizio igienico esterno (vedi foto n° 18), avente dimensioni pari a m. 1,70 x m. 2,00 ed altezza pari a m. 2,20.

La casetta è costituita da un unico ambiente a piano terra suddiviso in zona giorno e cucina (vedi foto n° 25 e 26) ed è realizzata con struttura in muratura portante e tetto a falde con struttura in legno e copertura a tegole.

Svilupa una superficie complessiva pari mq. 35,54 (misura esterne pari a m. 6,90 x m. 5,15) e la sua altezza utile è pari a m. 2,20 nella parete sud e a m. 2,95 nella parete nord.

A sud della casetta è stato realizzato (in muratura) un altro piccolo fabbricato

adibito a ripostiglio e a forno, avente dimensioni esterne pari a m. 1,50 x m. 5,10 ed altezza pari a m. 2,25.

La volumetria complessivamente realizzata risulta pari a mc. 123,30.

Il terreno risulta censito al N.C.T. del comune di Nicolosi al foglio 25, particella 733, qualità vigneto, classe 4, superficie are 13 e centiare 10, reddito dominicale €. 0,88, reddito agrario €. 0,47.

Cap. 1.2 - Titolarità degli immobili

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria RR.II. e da quanto si evince dagli atti allegati, gli immobili pignorati risultano essere in piena proprietà dei debitori eseguiti, pervenuti il primo alla sola debitrice per atto di acquisto del 03/10/2007 al rogito del Notaio E. Sambataro, trascritto ai nn. 67053/39042, [redacted] il secondo a entrambi i debitori (in parti uguali ed in regime di separazione dei beni) per atto di acquisto del 19/07/1996 al rogito del Notaio S. Lazzara, trascritto ai nn. 24751/18924, [redacted]

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata e la documentazione risulta allegata alla procedura (relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio C. Valentino).

Cap. 2.0 - Elenco delle formalità

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle ricerche effettuate si è accertato che sul detto immobile grava il pignoramento in oggetto, che dovrà essere cancellato con il decreto di trasferimento, e le altre formalità indicate nella relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio C. Valentino.

Cap. 3.0 - Rispondenza alle norme urbanistiche

Dagli accertamenti effettuati direttamente in loco e da quanto è stato



possibile appurare negli uffici competenti, l'immobile pignorato indicato al punto 1) (casa per civile abitazione sita a Catania, Via Acquedotto Greco n° 31) risulta conforme a quanto descritto nella documentazione agli atti e nella planimetria catastale del 19/05/1986 (allegata al punto 2), e non risultano effettuate successive modifiche che avrebbero richiesto autorizzazioni o concessioni edilizie (le modifiche interne sono soggette a sola comunicazione).

Dall'esame dell'atto di acquisto della debitrice, registrato nel 2007, si evince che il piano terra dell'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 in conformità alle normative urbanistiche allora vigenti, e che per la successiva sopraelevazione è stata presentata in data 29/04/1986 domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. 26188, pratica n° 8573, per la quale è stata interamente pagata l'oblazione autodeterminata.

Il certificato di insussistenza vincoli allegato all'atto di acquisto attesta la commerciabilità dell'immobile, nonostante non sia ancora stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (per inerzia della proprietaria che non ha ancora pagato le somme residue per oneri concessori).

Il sottoscritto ritiene che le somme da versare al comune di Catania per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ammontano a circa €. 2.500,00.

Pertanto, l'immobile indicato al punto 1) (casa per civile abitazione sita a Catania, Via Acquedotto Greco n° 31), sebbene non interamente regolare sotto il profilo urbanistico, risulta vendibile.

Il terreno indicato al punto 2) del capitolo 1.1), sito in Nicolosi, risulta a destinazione agricola (vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Nicolosi, allegato n° 4) e presenta al suo interno dei fabbricati realizzati in assenza della regolare concessione edilizia.

Tali fabbricati risultano non sanabili ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, in quanto il credito per il quale è stata avviata l'azione esecutiva è successivo alla data dell'ultima sanatoria.

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto a quantificare nel successivo capitolo 5.0 il valore del solo terreno, nel capitolo 5.1 il costo della demolizione dei fabbricati abusivi e nel capitolo 6.0 il valore del terreno al netto dei lavori di demolizione.

Non sono state rilevate procedure amministrative e/o sanzionatorie a carico degli immobili pignorati.

Cap. 4.0 - Criteri estimativi

Per valore venale s'intende il giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe l'unità in una libera contrattazione di compravendita.

Stimare e valutare un bene economico significa attribuirgli un valore, di regola in moneta.

Il valore da attribuire ad un bene economico deve essere diverso secondo il fine della valutazione, in quanto questo fornisce la chiave per risolvere ogni problema estimativo, non essendo possibile stimare un bene economico ove non sia precisato lo scopo della stima.

Il sottoscritto adotterà, pertanto, i seguenti criteri: A) Stima sintetico-comparativa B) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

Il terreno indicato al punto 2), essendo di tipo agricolo, ma profondamente antropizzato (e incapace di produrre reddito), sarà valutato applicando il solo primo criterio.

A) Stima sintetico-comparativa

Detta stima è basata sul confronto tra l'unità in esame ed altre unità similari



trattate nel mercato edilizio della stessa zona di ubicazione.

Le principali caratteristiche confrontate sono: sito, struttura, condizioni manutentive e condizioni intrinseche ed estrinseche, valutate sia in senso positivo che negativo.

Tale confronto, insieme alle indicazioni provenienti da operatori economici del settore edilizio (in particolare, dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), permettono di stabilire il valore al metro quadro dell'immobile trattato.

B) Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto, essendo un immobile un cespite di produzione.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- Determinazione del reddito lordo medio annuo R reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- Determinazione delle spese medie annue (S);
- Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- Capitalizzazione del reddito netto medio (cioè si divide quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,060 secondo il genere di immobile da stimare);
- Aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il valore è: $V = (R - S) / r$, dalla quale scaturisce il probabile valore di mercato di un fabbricato a nuovo.

Nel caso in oggetto si applicherà una riduzione del valore di stima dovuto

alla vetustà della costruzione.

Cap. 5.0 - Valutazione degli immobili

Premesso di richiamare in questo capitolo quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, esposizione, destinazione e struttura) che concorrono alla determinazione del valore degli immobili, che gli immobili in oggetto possono essere venduti o locati come unità indipendenti, ubicata la prima in zona semicentrica e ad alta densità abitativa del comune di Catania, il secondo in zona periferica (agricola) del comune di Nicolosi, il Sottoscritto provvede a determinare il valore venale delle unità di cui trattasi riferito alla data odierna secondo i due metodi indicati nel precedente capitolo.

5.1. Casa per civile abitazione sita in Catania, Via Acquedotto Greco n° 31, piano terra, primo e secondo, censita al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 69, particella 18159 sub 1

Stima sintetico-comparativa

Le ricerche effettuate presso operatori economici del settore edilizio su case indipendenti per civile abitazione del tipo in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, hanno permesso di stabilire che il valore al metro quadro di superficie lorda oscilla da un minimo di €. 850,00 ad un massimo di €. 1.150,00 (valori confermati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, comune: Catania; codice di zona C6, microzona catastale: 4; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale).

Pertanto, considerata la precedente descrizione e le caratteristiche, lo stato manutentivo e le rifiniture, si ritiene equo assegnare un valore di €. 1.050,00 al



metro quadro per la superficie interna lorda dell'immobile ed un valore di €.
300,00 al metro quadro per la superficie esterna.

Da tale stima scaturisce il valore di mercato dell'immobile (secondo il criterio di stima applicato):

mq. 102,00 x 1.050,00 €/mq. =	€. 107.000,00
mq. 9,60 x 300,00 €/mq. =	€. 2.880,00
Valore di mercato =	€. 109.980,00

(secondo il criterio di stima applicato).

Stima per capitalizzazione del reddito

L'unità immobiliare in oggetto è appetibile nel mercato locativo, essendo ubicata in zona semicentrica e ad alta densità abitativa del comune di Catania.

Il canone locativo per unità simili ad uso residenziale risulta pari a €.
400,00 mensili, da cui scaturisce un reddito lordo annuo pari a €. 4.800,00.

Considerato che le spese annue sono circa il 20% ed assumendo il tasso di capitalizzazione pari a $r = 0,030$ (immobili ad alta redditività in centro urbano capoluogo di provincia), si ha:

- reddito lordo annuo R	=	€. 4.800,00
- spese medie annue S = 20 %	=	€. 960,00
- reddito netto annuo N	=	€. 3.840,00
- $V = (R - S)/r = €. 3.384,00 / 0,030$	=	€. 128.000,00
- detrazione per vetustà (12 %)	=	- €. 15.360,00
Valore stimato (secondo il criterio utilizzato)	=	€. 112.640,00.

5.2. Terreno sito in Nicolosi (CT), c.da Regalidda, censito al N.C.T. del predetto comune al foglio 25, particella 733

Stima sintetico-comparativa



Le ricerche effettuate presso operatori economici nel settore immobiliare su terreni del tipo in oggetto, ubicati nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche (accessibilità, esposizione e parametri urbanistici), hanno condotto ad una valutazione che varia da un minimo di €. 10,00 ad un massimo di €. 15,00 al metro quadro.

Considerata la precedente descrizione e le caratteristiche, il sottoscritto ritiene equo assegnare un valore di €. 13,00 al metro quadro di superficie della particella.

Da tale stima si ottiene il valore di mercato dell'immobile (la cui superficie è pari a circa mq. 1.310,00):

$$\diamond \text{mq. } 1.310,00 \times 13,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 17.030,00$$

Da questo valore dovrà essere detratto il costo della demolizione dei fabbricati abusivi, quantificato nel capitolo successivo.

Cap. 5.1 - Costo della demolizione dei fabbricati abusivi

La quantificazione del costo della demolizione dei fabbricati abusivi riscontrati sul terreno sito in Nicolosi è stata riportata nel computo metrico allegato (allegato n° 4), redatto utilizzando i prezzi correnti estratti dall'Elenco Prezzi del 2013 (Nuovo Prezziario Generale OOPP Regione Siciliana), opportunamente adattati alla tipologia di lavori, il cui totale ammonta a complessivi €. 3.000,00 (oltre IVA).

In particolare, l'art. 1.3.3 specifica il costo a metro cubo di costruzione (vuoto per pieno) per la demolizione di fabbricati siti all'esterno del centro edificato, compresi tutti gli oneri accessori e il trasporto del materiale di risulta fino alla discarica per distanze non superiori a 5 km.

Al superiore articolo è stata aggiunta la differenza per il trasporto del



materiale di risulta per distanze superiori a 5 km. e fino a 20 km., l'onere di accesso alla discarica e un'altra voce per imprevisti ed arrotondamento.

Cap. 6.0 - Media dei risultati e piano di vendita

Si sottolinea preliminarmente che i risultati ottenuti con i due criteri di stima sono congrui, essendo la loro differenza compresa nell'intervallo del $\pm 10\%$.

Pertanto il sottoscritto, al fine di dimezzare eventuali errori presenti nelle precedenti stime, assume quale valore finale dell'immobile di cui al punto 1) la media arrotondata dei due risultati e quale valore finale dell'immobile di cui al punto 2) il valore al netto delle spese di demolizione dei fabbricati abusivi realizzati su di esso:

6.1) Valore finale della Casa per civile abitazione sita in Catania, Via Acquedotto Greco n° 31, piano t., 1° e 2°, censita al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 69, particella 18159 sub 1 = €. 111.300,00

6.2) Valore finale del Terreno agricolo sito in Nicolosi (CT), C.da Regalidda, Via Guardia Ragala n° 57, censito al N.C.T. del predetto comune al foglio 25, particella 733 = €. 14.000,00

Trattandosi di due immobili distinti, la vendita sarà effettuata in due lotti.

Cap. 7.0 - Conclusioni

Il Sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa presente quanto segue:

- a) Gli immobili soggetti alla procedura esecutiva sono costituiti da:
- 1) **Casa** per civile abitazione sita in Catania, Via Acquedotto Greco n° 31, piano t., 1° e 2°, censita al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 69, particella 18159 sub 1;
 - 2) **Terreno** agricolo sito in Nicolosi (CT), C.da Regalidda, Via Guardia Ragala n° 57, censito al N.C.T. del predetto



comune al foglio 25, particella 733.

- b) In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti presso l'U.T.E. di Catania, i dati di descrizione e di consistenza degli immobili pignorati, compresi i dati catastali, l'ubicazione e le coerenze, sono stati verificati e riportati nei capitoli 1.0 e 1.1 della consulenza.
- c) L'immobile indicato al n° 1), pur non essendo interamente regolare sotto il profilo urbanistico, risulta vendibile, in quanto la domanda di sanatoria presentata in data 29/04/1986 risulta procedibile, così come attestato dal certificato di insussistenza vincoli rilasciato dal comune di Catania, con una spesa prevista pari a €. 2.500,00.
- d) Il terreno indicato al n° 2) risulta a destinazione agricola ed i fabbricati realizzati su di esso non risultano sanabili nemmeno con l'applicazione dell'art. 40 della L. 47/85 e dovranno essere demoliti.
- e) La stima degli immobili pignorati, effettuata mediante l'applicazione dei due criteri di stima canonici, ha condotto alle seguenti valutazioni: Immobile n° 1 (*Casa* per civile abitazione sita in Catania, Via Acquedotto Greco n° 31) = €. 111.300,00; Immobile n° 2 (*Terreno* agricolo sito in Nicolosi (CT), C.da Regalidda, Via Guardia Ragala n° 57) = €. 14.000,00.
- f) Non è stata rilevata la presenza di procedure amministrative e/o sanzionatorie a carico degli immobili pignorati.
- g) La casa per civile abitazione non riveste le caratteristiche di abitazione di lusso, ma risulta di tipo economico.
- h) Sui detti immobili grava il pignoramento in oggetto e le altre formalità indicate nella relazione ex art. 567 a firma del Notaio C. Valentino, che

dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento.

Con ciò si ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- 1) Inquadramento territoriale
- 2) Visura e planimetria catastale della casa pignorata
- 3) Visura e foglio di mappa catastali del terreno pignorato
- 4) Certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato
- 5) Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Ricevute raccomandate A/R e spese
- 8) Specifica di compenso tecnico.

Nel chiudere la presente relazione tecnica si rimane a disposizione per ogni possibile ulteriore incarico o chiarimento che la S.V.Ill.ma vorrà affidare o richiedere e, ringraziando per la fiducia accordata, si porgono distinti saluti.

Catania 29/04/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

(Dott. Ing.) Marcello Minafra
Marcello Minafra

30 APR. 2014
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
30 APR. 2014
RIO
SO
Basso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it