

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 1332/12

Promossa da [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Cons.Dott.ssa CHISARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Consulente tecnico dell'Ufficio Geom. Francesco Lo Faro

S O M M A R I O

Parte 1[^]. GENERALITA'.

1. INCARICO

- §. 1 – Nomina. Giuramento. Mandato. Quesiti. Mod. 3REV 3 4REV.
- §. 2 - Autorizzazioni concesse.
- §. 3 – Redazione, approntamento e consegna della relazione di stima.
- §. 4 - Pubblicità su internet.
- §. 5 –Termine ed istanze di proroga per deposito relazione di stima.
- §. 6 - Pignoramento.

Parte 2[^]. OPERAZIONI PERITALI

- 1 – Adempimento prescrizioni ex sub. b) e sub.c) mod. 4REV. Accessi sui luoghi.
- 2 – Deposito informative.
- 3 - Identificazione e caratteristiche degli immobili.

IMMOBILE 1

IMMOBILE 2

IMMOBILE 3

IMMOBILE 4

- 4 –Formalità pregiudizievoli.

Parte 3[^]. S T I M E

- 1 – Elementi di stima.
- 2. Processi di stima.

Stima immobili unificati **1, 2 e 3.**

Stima immobile **4**

Parte 4[^]. CONFIGURAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

- 2 - Distinta documentazione attività peritali.

Catania 24 aprile 2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

Parte 1^A. GENERALITA'.

1. INCARICO.

§. 1 – Nomina. Giuramento. Mandato. Quesiti. Mod. 3REV 3 4REV.

Nomina disposta dal Giudice dell'esecuzione Cons. Dott. Maria Fascetto Sivillo con provvedimento del 25/09/2013. *Giuramento* prestato con verbale di conferimento di incarico di stima, di prestazione di giuramento e di consegna dei modelli 3REV.e 4REVdel 04/11/2013. *Mandato* che, nel contesto del predetto verbale dispone che il sottoscritto:

- 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 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 i al debitore indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano i proprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore abbia acquistato la proprietà per effetto di accessione *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. Accerti l'esatta provenienza del bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto se anteriore al ventennio;
- d) segnali tempestivamente al Giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento pr l'incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- e) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- f) provveda all'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 i mancanza di idonea planimetria alla sua correzione o redazione solo se strettamente necessario;
- g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico/edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, 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, e eventuali difformità;

i) verifichi inoltre, ai fini della domanda di sanatoria, che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 comma 5° del D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti 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 chi oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti pubblici territoriali allegandole in quota;

j) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati indicando il canone pattuito, 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. 4REV);

k) 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 ed 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 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, 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 rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

l) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

m) 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;

n) alleghi 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 dei fabbricati;

o) 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 in particolare, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

p) 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 adeguato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti dall'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 espropriativa dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

§. 2 - Autorizzazioni concesse.

Per l'espletamento del mandato il G.E ha autorizzato il sottoscritto: - ad seguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso Strutture o Enti pubblici; - ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati con anticipazione delle spese; - ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità;

- ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario solo ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato previa presentazione di specifica istanza motivata con allegato preventivo dell'onorario del collaboratore da sottoporre al vaglio del G.E. che ha dato atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

§. 3 – Redazione, approntamento e consegna della relazione di stima..

Redazione ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. *Approntamento*: - una copia su supporto cartaceo; - due copie su supporto digitale con caratteristiche tali che consentano, in caso di vendita del bene/i la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato. *Consegna*: - almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti di copia della relazione alle Parti (debitore anche se non costituito, creditore procedente e creditori intervenuti) mediante posta elettronica certificata oppure, ove ciò non fosse possibile, a mezzo posta raccomandata con a.r. come previsto dall'art. 73 bis disp. att. c.p.c. con deposito della documentazione attestante tali invii e dichiarazione indicante, per ciascuna delle parti, la data di spedizione; - intervento personale all'udienza per rendere i prescritti chiarimenti nel caso di osservazioni ricevute dalle Parti nei quindici giorni anteriori all'udienza.

§. 4 - Pubblicità su internet.

Disposti, fissati e stabiliti: - *osservanza* della pubblicità riguardante le vendite forzate; - *formato* da assegnare ai documenti ; - *contenuto* dei documenti.

§. 5 – Termine ed istanze di proroga per deposito relazione di stima.

Termine: gg.90 dal 02/12/2013(inizio operazioni) scadente il 02/03/2014; -

Istanza 14/02/2014 per proroga termine sino al 30/04/2014;

Istanza 15/05/2014 per proroga termine sino al 30 giugno 2014 (cfr. informativa ex sub.6 mod.4REV di pari data);

§. 6 - Pignoramento.

Con atto promosso dalla [redacted] notificato all'esecutato mediante consegna di copia a mezzo racc.a.r. n. 76344528874-6 del

09/10/2012 e notificata il 26/10/2012 sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà dell'esecutato in ragione di ½ indiviso:

- unità immobiliare in Catania, in catasto f° 69 part.7551 sub 8 ctg.C3;
- unità immobiliare in Catania, in catasto f° 69 part.7551 sub 9 ctg.C1;
- unità immobiliare in Catania, in catasto F°69 part.7551sub 21 ctg A/5

- [REDACTED]
con ogni accessione, pertinenza, ,miglioria e diritto sui corpi comuni, tutto incluso e nulla escluso.

Parte 2 ^ . OPERAZIONI PERITALI

1 – Adempimento prescrizioni ex sub. b) e sub.c) mod. 4REV. Accessi sui luoghi.

Adempimento. Le raccomandate con a.r. n° 13226965126-0 e n°13226965131-1 entrambe datate 12/11/2013 inviate all'esecutato in ottemperanza agli adempimenti ex mod.4/REV (sub.b) e sub.c) sono state restituite inesitate con l'annotazione dell'incaricato postale "avvisato 13/11/13". Regolare consegna hanno invece avuto le consegne delle raccomandate inviate pari data al creditore precedente ed al Procuratore del medesimo.

Accessi sui luoghi.

2/12/2013 Alla data ed ora programmate per l'inizio delle operazioni peritali sopralluogo in Catania, nell'immobile pignorato (civico 10 di via A. Di Sangiuliano) ed in quelli risultati sostanzialmente unificati ad esso pur se singolarmente pignorati (civico 12 di via A.Di Sangiuliano e civico 2 di vicolo Villarosa), è stato presente il

[REDACTED] t.q. nato a [REDACTED] ed ivi residente [REDACTED]

[REDACTED] il quale ha dichiarato di occupare i predetti immobili in forza del contratto di locazione del 25/09/2009 stipulato, quale **conduttore**, con i **proprietari** dei predetti immobili Sigg.ri [REDACTED]

03/12/2013. Nessuno è stato presente per consentire il programmato accesso nell'immobile di [REDACTED]. E' stato pertanto necessario rinviare le operazioni al 06/12/2013.

05/12/2015. Prosecuzione delle attività peritali negli immobili di via A.Di Sangiuliano e di vicolo Villarosa. Il Sig [REDACTED] presente alle operazioni, ha consegnato copia informale del contratto di locazione del 25/05/2009 regolarmente registrato da lui stipulato con i proprietari dei tre immobili suddetti; si è inoltre impegnato ad inviare dimostrazione dei canoni di locazione corrisposti.

06/12/2013. Sopralluogo effettuato nell'immobile di Via Milo 26 p. 2° con la presenza dei Sigg.ri [REDACTED], t.q. n. a [REDACTED] e

[REDACTED] residente nell'appartamento in esame e Sig.ra [REDACTED] .q. n. a [REDACTED]

[REDACTED] Il primo ha dichiarato di essere **usufruttuario** dell'appartamento e che i **proprietari** del medesimo sono [REDACTED]

[REDACTED] Si è anche impegnato a fornire, nel corso di un successivo accesso, dimostrazione documentale di tale dichiarazione. Ha inoltre richiesto copia, se pure informale, della corrispondenza a suo tempo inviata all'esecutato dal sottoscritto e dell'atto di pignoramento notificato all'esecutato il 26/10/2012.

10/12/2013. Sopralluogo conclusivo nell'appartamento di [REDACTED] con esecuzione di misure e di rilevato fotografico. Presenti gli stessi intervenuti al precedente accesso che, nella circostanza, hanno consegnato fotocopia del testamento olografo del 05/08//20.

2 – Deposito informative.

- 31/01/2014 ex sub.4) mod./4 REV. ; - 03/04/2014 ex sub.6) mod.4REV; - 15/05/2014 ex sub.6) mod.4REV.

3 - Identificazione e caratteristiche degli immobili.

IMMOBILE 1

Pignoramento. 1/2 indiviso unità immobiliare in Catania, in catasto f° 69 part.7551 sub 8 ctg.C3.

Identificazione catastale. Catasto fabbricati del Comune di Catania. Sezione urbana.Via Antonino di Sangiuliano 10, piano terra.

F° 69 **part.7551 sub 8** z.c.1 ctg.C3 cons.catast. 40 m² rendita €380,11 (€ 736,00); Partita 6381 intestata a [REDACTED]

Tipologia. Unità immobiliare di antica costruzione oggi oggetto di recenti ammodernamenti commerciali – e fra essi un soppalco operativo di contenute dimensioni svolti nel contesto del suo accorpamento strutturale, decorativo e funzionale, ai limitrofi immobili n.ro 2 e n.ro 3.

Consistenza. Gli ammodernamenti di cui sopra hanno ostacolato la localizzazione dell'originario perimetro dell'immobile. Sulla base di quanto desumibile dal suo grafico catastale (attenzione alla data di redazione: 26/12/1939 !) e delle poche verifiche dirette che è stato possibile effettuare, l'immobile ha ingresso dal civico 10 di via A. Di Sangiuliano e si articola su un ambiente principale a pianta quadrangolare, prospiciente su detta via pubblica, e su un retrostante locale che accoglie un servizio igienico ed un ripostiglio entrambi con pianta rettangolare di modeste dimensioni. Ha una superficie commerciale di circa mq. 70,00 ed una superficie utile di circa mq. 50,00.

Confini. A nord con proprietà della stessa ditta o suoi aventi causa e con cortile comune con [REDACTED] o suoi aventi causa, ad est e sud con proprietà della stessa ditta o suoi aventi causa, a ovest con vicolo Villarosa.

Epoca di realizzazione dell'immobile. Presunto inizio del secolo scorso e comunque in data anteriore al 1° Settembre 1997.

Destinazione urbanistica. Zona "A" (centro storico art. 8 e 10 delle N.di A.del P.R.G.)

Destinazione documentale. C/3 (Laboratori e/o locali di deposito).

Destinazione d'uso. Concesso in locazione per attività commerciale in unico contesto contrattuale, strutturale e funzionale con gli immobili 2 e 3. Contratto del 25/05/2009 reg.to a Catania il 09/06/2009 al n° 7401.Durata della locazione anni 12.

Conduttore. [REDACTED]

Canone di locazione. €700,00 mensili.

Scadenza del contratto. 31/05/2021 rinnovabile come per legge.

Stato di conservazione. In atto non accertabile sotto il profilo delle strutture stanti le consistenti e stabili sovrastrutture e modifiche che ammodernano il negozio.

Rifiniture interne ed esterne. Di apprezzabile qualità e gusto compatibili con la destinazione commerciale assegnata all'immobile.

Impianto di riscaldamento. Non è stata rilevata la presenza di piastre radianti o di altre similari strutture destinate al riscaldamento degli ambienti che stante l'avvenuto accorpamento con gli altri due limitrofi immobili dovrebbe comunque essere esteso, senza soluzione di continuità, anche gli ambienti di questi ultimi.

Impianto elettrico interno. Non è stata reperita e, quando richiesta non è stata esibita la certificazione obbligatoria di conformità dell'impianto elettrico alla vigente normativa di legge.

Dotazioni condominiali. Quelle consuete specificate dalle elencazioni che il Codice civile espone per esse.

Conformità alle norme urbanistico-edilizie. Non risulta l'avvenuto rilascio di concessioni e/o autorizzazioni amministrative riguardanti le modifiche e l'accorpamento con gli immobili 2 e 3 ed il conseguente cambio di destinazione d'uso.

IMMOBILE 2

Pignoramento. 1/2 indiviso dell'unità immobiliare in Catania, in catasto f° 69 part.7551 sub9ctg.C1

Identificazione catastale. Catasto fabbricati del Comune di Catania. Sezione urbana.Via Antonino di Sangiuliano 12 piano terra.

F° 69 particella 7551 sub 9 z.c.1 ctg.C1 cons.catast. 18 m². rendita € 637,72(£. 1.234.800);

Partita 6381 intestata a: [REDACTED]

Proprietà.

Tipologia Unità immobiliare di antica costruzione oggi oggetto di recenti ammodernamenti commerciali nel contesto del suo accorpamento con i limitrofi immobili 1 e 3.

Consistenza. L'originaria perimetrazione dell'immobile è scarsamente individuabile a causa del suo accorpamento con gli immobili 1 e 3 e dei conseguenti ammodernamenti commerciali di recente esecuzione. Sulla base dell'esistente grafico catastale (data di redazione 26/12/1939 e delle poche misure dirette che è stato possibile eseguire l'immobile ha ingresso dal civico 12 di via A.Di Sangiuliano e consiste in un unico ambiente terraneo a pianta trapezoidale dotato, ad ovest, di una finestra prospiciente su vicolo Villarosa. Ha altezza interna di ml.4,50, superficie utile di circa mq. 13,00 e superficie commerciale di circa mq. 18,00.

Confini. A nord ed est con proprietà della stessa ditta o suoi aventi causa, a sud con via A.Di Sangiuliano, ad ovest con vicolo Villarosa

Epoca di realizzazione dell'immobile. Presunto inizio del secolo scorso e comunque in data anteriore al 1° settembre 1967

Destinazione urbanistica. Zona "A" (centro storico art. 8 e 10 delle N.di A.del P.R.G.)

Destinazione documentale. C/1 (Negozi e botteghe)..

Destinazione d'uso. Concesso in locazione per svolgimento attività commerciale in unico contesto con gli immobili n. 1 e 3 .

Conduttore. [REDACTED]

Canone di locazione. €700,00. Mensile i

Scadenza del contratto. 31/05/2021 rinnovabile come per legge.

Stato di conservazione. In atto non accertabile sotto il profilo delle strutture stanti le consistenti e stabili sovrastrutture e modifiche connesse con l'ammodernamento del negozio.

Rifiniture interne ed esterne. Di apprezzabile qualità e gusto compatibili con la destinazione commerciale assegnata all'immobile.

Impianto di riscaldamento. Non è stata rilevata la presenza di piastre radianti o di altre similari strutture destinate al riscaldamento degli ambienti che stante l'avvenuto accorpamento con gli altri due limitrofi immobili dovrebbe comunque interessare, senza soluzione di continuità, anche gli ambienti di questi ultimi.

Impianto elettrico interno. Non è stata reperita e, quando richiesta non è stata esibita la certificazione obbligatoria di conformità dell'impianto elettrico alla vigente normativa di legge.

Dotazioni condominiali. Quelle consuete specificate dalle elencazioni che il Codice civile espone per esse.

Conformità alle norme urbanistico-edilizie. Non risulta l'avvenuto rilascio di concessioni e/o autorizzazioni amministrative riguardanti le modifiche e l'accorpamento con gli immobili 2 e 3 ed il conseguente cambio di destinazione d'uso.

IMMOBILE 3

Pignoramento. 1/2 indiviso dell' unità immobiliare in Catania, in catasto f° 69 part.7551 sub 21 ctg. A/5;

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Catania Sezione urbana Vicolo Villarosa 2 piano terra;

F°69 **part.7551 sub 21 z.c.1 ctg.A/5 classe 9 cons.catast.vani1**rendita € 51,65 (€ 100.0000);Partita **6381 intestata a** [REDACTED]

Tipologia. Unità immobiliare di antica costruzione oggi oggetto di recenti ammodernamenti commerciali nel contesto del suo accorpamento con il limitrofo immobile 2

Consistenza. L'originaria perimetrazione dell'immobile è scarsamente individuabile a causa del suo accorpamento con l'immobile 2 e dei conseguenti ammodernamenti commerciali di recente esecuzione. Sulla base dell'esistente grafico catastale (data di redazione 26/12/1939 e delle poche misure dirette che è stato possibile eseguire l'immobile ha l'ingresso (oggi chiuso con le nuove opere) dal civico 2 di vicolo Villarosa ed un unico ambiente terraneo a pianta trapezoidale con altezza interna di ml.2,50.Ha una superficie utile di circa mq. 26,00 ed una superficie commerciale di circa mq. 35,00.

Confini.A nord con cortile comune con [REDACTED] o suoi aventi causa, ad est con androne comune con [REDACTED] o suoi aventi causa, a sud con via A.Di Sangiuliano, ad ovest con proprietà della stessa ditta o suoi aventi causa.

Epoca di realizzazione dell'immobile. Presunto inizio del secolo scorso e comunque in data anteriore al 1° settembre 1967.

Destinazione urbanistica. Zona "A" (centro storico art. 8 e 10 delle N.di A.del P.R.G.)

Destinazione documentale. A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare).

Destinazione d'uso. Locazione per svolgimento di attività commerciale in unico contesto con gli immobili n. 1 e 2..

Conduttore. [REDACTED]

Canone di locazione. €700,00 mensili.

Scadenza del contratto. 31/05/2021 rinnovabile come per legge.

Stato di conservazione. In atto non accertabile sotto il profilo delle strutture stanti le consistenti e stabili sovrastrutture e modifiche per l'ammodernamento del negozio.

Rifiniture interne ed esterne. Di apprezzabile qualità e gusto compatibili con la destinazione commerciale assegnata all'immobile.

Impianto di riscaldamento. Non è stata rilevata la presenza di piastre radianti o di altre similari strutture destinate al riscaldamento degli ambienti che stante l'avvenuto accorpamento con gli altri due limitrofi immobili dovrebbe comunque coprire, senza soluzione di continuità, anche gli ambienti di questi ultimi.

Impianto elettrico interno. Non è stata reperita e, quando richiesta non è stata esibita la certificazione obbligatoria di conformità dell'impianto elettrico alla vigente normativa di legge.

Dotazioni condominiali. Quelle consuete specificate dalle elencazioni che il Codice civile espone per esse.

Conformità alle norme urbanistico-edilizie. Non risulta l'avvenuto rilascio di concessioni e/o autorizzazioni amministrative riguardanti le modifiche e l'accorpamento con gli immobili 1 e 2 ed il conseguente cambio di destinazione d'uso.

IMMOBILE 4

Pignoramento.

Identificazione catastale:

Oggi censita come segue:

proprietà

Proprietà.

Provenienza.

Tipologia.

Consistenza.

Confini.

Destinazione urbanistica.

Epoca di realizzazione dell'immobile.

Destinazione documentale.

Destinazione d'uso.

Stato di conservazione.

Rifiniture interne ed esterne.

Impianto di riscaldamento.

Impianto elettrico interno.

Dotazioni condominiali.

Conformità alle norme urbanistico-edilizie.

4 – Formalità pregiudizievoli.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento notificato all'esecutato mediante consegna di copia a mezzo racc.a.r. n. 76344528874-6 del 09/10/2012 notificata il 26/10/2012 esistono le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli:

Iscrizioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni.

16/12/1986 n.ri 40900/31562 **atto di vendita** del 21/11/1986 ai rogiti del notaio Scarvaglieri Costantino **a favore di** [REDACTED] (in comunione legale con [REDACTED]) per ½ e [REDACTED] (separato legalmente) per ½ **contro** [REDACTED]

[REDACTED] riguardante: - **bottega** in Catania con ingresso dalla via A. Di Sangiuliano n- ri 10 – 12 a piano terreno dell'estensione catastale di mq. 58 in catasto F° 69 particella 7551 sub 8 C/3. mq. 40 e F° 69 particella 7551 sub 9 C/1 mq. 18; **vano terraneo** in Catania con ingresso dalla via Villarosa n. 2 in catasto F° 69 particella 7551 sub 21 A/5 vani 1

17/03/2010 n.ri 18366/9169 **testamento olografo** di [REDACTED] Caltanissetta il 05/10/1931 e deceduta a Catania il

01/08/2011 n.ri 41169/29254 **decreto di sequestro conservativo** Tribunale di Catania 07/07/2011 **a favore** della Curatela del Fallimento della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Catania elezione di domicilio non indicata in nota: **richiedente** Avv. [REDACTED] **contro** [REDACTED] sorte capitale €300.000,00 su diversi immobili del predetto tra i quali: ½ di immobile C/1 in Catania via Antonino Di Sangiuliano n. 10 in Catasto part.7551 sub 8, ½ di immobile C/1 in Catania via Antonino Di Sangiuliano n.12 in catasto F° 69 part.lla 7551 sub 9 e ½ di abitazione di tipo popolare A/5 in Catania F° 69 part. 7551 sub 21, [REDACTED]

21/12/2012 n.ri 66500/54537 **atto di pignoramento** Tribunale di Catania del 26/10/2012 **a favore di** [REDACTED] con sede in Siena **contro** [REDACTED] annotata sopra diversi immobili del predetto tra i quali: -immobile C/1 in Catania via Antonino Di Sangiuliano n. 10 in Catasto part.7551 sub 8; - immobile C/1 in Catania via Antonino Di Sangiuliano n.12 in catasto F° 69 part.7551 sub 9 e abitazione di tipo popolare A/5 in Catania F° 69 part. 7551 sub 21; [REDACTED]

Parte 3^A . STIME**§. 1 – Elementi di stima.**

Momento estimativo. Riferito al secondo semestre del 2014 ed alle quotazioni del mercato immobiliare mediamente correnti nel corso di tale arco temporale.

Più probabile valore di mercato. Tiene conto sia delle modalità di vendita (asta giudiziaria) caratterizzate da almeno una offerta minima in aumento, degli esiti del confronto con altri immobili aventi caratteristiche similari a quelle del bene in esame e della maggiore difficoltà di vendita di quote di immobile indivise. Non tiene invece conto della situazione debitoria, peraltro al momento indeterminabile, derivante dalla presente procedura espropriativa.

Criterio di stima. Si esclude, nella fattispecie, il ricorso ad un criterio di stima analitica riferito alla capitalizzazione del più probabile c/o presunto reddito netto annuo posticipato prodotto dall'immobile. Difatti, per il caso in specie, incerti e temporalmente fluttuanti oltre ogni ammissibile previsione, vengono ritenuti i

parametri da assumere per le stime (canone di locazione lordo mensile anticipato, effettivo o presunto, insolvenze, morosità, spese annue, saggio d'interesse, saggio di capitalizzazione e quant'altro). Maggiormente conducente ed attendibile si ritiene, di contro, la stima adottata in questa sede, sviluppata su una metodologia di raffronto (c.d. stima per comparazione) fondata su elementi che con le rispettive incidenze positive e/o negative fondano il procedimento estimativo. Con essa si fa riferimento:

- alle indagini economiche svolte sia nella zona in cui ricade l'immobile e sia in altre zone, compatibilmente limitrofe, con similare tessuto socio-economico-urbanistico riguardanti trattative che hanno avuto per oggetto la compravendita di immobili nuovi aventi caratteristiche strutturali similari a quelle evidenziate dall'immobile in esame;
- alle informazioni dirette acquisite presso operatori tecnico-economici del settore immobiliare operanti nella zona in cui ricade l'immobile in esame. A tali informazioni viene attribuita particolare valenza estimativa per il fatto che a fronte di qualche visionato atto di compravendita permettono l'analisi di un maggior numero di dati economico-commerciali di diverse provenienze corroborati da specifiche conoscenze e competenze settoriali e implicitamente forniti delle caratteristiche di *ordinarietà* derivanti da una normale e non condizionata trattativa di compravendita maturata in regime di libero mercato;
- alle pubblicazioni di una rivista specializzata nel settore che pubblica e periodicamente aggiorna le quotazioni medie di mercato riguardanti la compravendita di immobili di differenti tipologie ubicati nei Comuni capoluogo di provincia (tra cui Catania) ed in oltre 1.100 Comuni non capoluogo;
- alle quotazioni immobiliari, riferite al Comune di Catania, fornite dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio;
- alla collaterale esclusione dai valori storici reperiti con i suddetti diversi elementi, di quelle entità ritenute marginali sia in eccesso come in difetto.

I valori acquisiti con tali elementi consentono la formazione di una ideale gerarchia estimativa immobiliare dalla estrapolare l'immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche che quantitativamente e qualitativamente maggiormente si avvicinano alle omologhe caratteristiche dell'immobile in esame e sul quale, con le opportune ed inevitabili aggiunte c/o detrazioni, vengono traslate per ottenere la *quotazione media indicativa nuovo per metro quadrato commerciale* da attribuire all'immobile in esame per i successivi e definitivi aggiustamenti.

Coefficienti di differenziazione. Le specifiche realtà dell'immobile in esame e le caratteristiche del medesimo incisivamente discostantesi da quelle tipiche della media modulano la *quotazione media a nuovo per metro quadrato commerciale* mediante "coefficienti di differenziazione" (sostanziali moltiplicatori) temporalmente riferiti al momento estimativo ed alla ubicazione (territorio e zona) dell'immobile.

Sono stati adottati i seguenti coefficienti:

C.1) Coefficiente unificato di differenziazione esterni (appartamento) = **0,70** = riferito all'intera superficie commerciale dell'immobile. (Fa richiamo alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui il medesimo risulta inserito e tiene pertanto conto della concorrente influenza di tali fattori e, nella specie:

- alla qualità: *immobile di tipo medio* (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico)
- alla vetustà : compresa fra i 41 ed i 60 anni;
- allo stato di conservazione e manutenzione: *ottimo* (non necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato");

C.2) correttivo di quello unificato C.1 = **0,90** = assenza secondo bagno;

C.3) Coefficiente unificato di differenziazione esterni (negozi) = **0,70** = edificio di oltre 60 anni

C.4) Coefficiente unificato di differenziazione esterni (negozi) = **0,60** = edificio di oltre 60 anni, non signorile ed in stato mediocre di conservazione;

C.5) Coefficiente di differenziazione delle pertinenze = **0,25** = (superfici dei balconi);

C.6) Coefficiente di svalutazione = **0,74** = locazione e/o occupazione con qualunque altro titolo di appartamento o negozi di canone e/o durata in atto imprevedibili e/o indeterminabili;

C.7) Coefficiente correttivo di quello unificato = **0,95** = assenza e/o inidoneità e/o insufficienza di impianto centralizzato o autonomo di riscaldamento.

2. Processi di stima.

Stima immobili unificati 1, 2 e 3.

Lo stato dei luoghi e la condizione delle cose porta ad escludere lo svolgimento di stime singole in testa a ciascuno dei tre sopraelencati immobili in quanto un tale procedimento fornirebbe esiti commercialmente ed economicamente inattendibili. Difatti, come già in precedenza segnalato le tre unità immobiliari, pur singolarmente identificate in catasto, sono, di fatto, contigue, intercomunicanti e reciprocamente complementari fra loro in quanto mancanti, più o meno, degli elementi in grado di assicurare un minimo di civile agibilità e/o abitabilità. Il valore di mercato viene pertanto determinato assumendo in unica entità estimativa, il coacervo delle caratteristiche derivanti dall'avvenuto accorpamento dei tre immobili. Seguono i calcoli.

Parametro unitario di stima: **euro/mq** • Quotazione media indicativa per mq. commerciale a nuovo; € **3.000,00**

Superfici reali commerciali (tutti i locali coperti, i muri perimetrali ed ½ dei muri sul confine):

immobile 1 mq. 70,00 + immobile 2 mq. 18,00 + immobile n° 3 mq. 35,00 =
mq. 123,00

Superfici utili interne " 1 " 50,00 + " 2 " 13,00 + " " 3 " 26,00 =
mq. 89,00

Superfici di calcolo (tra parentesi l'indicazione del coefficiente di differenziazione e/o correttivo e/o di svalutazione assunto per il calcolo):

- superficie commerciale mq. 123,00 x **0,60** (C.4) = mq. 73,80

- superficie utile interna: mq. 89,00 x **0,74** (C.6) x **0,95** (C.7) = mq. 62,57

Totale delle superfici di calcolo mq. **136,37**

Valore di calcolo: mq. 136,37 x € 3000,00 =
..... **€409.110,00**

Detrazioni al valore di calcolo. Riguardano:

- i prevedibili vincoli di piano regolatore in grado di escludere la possibilità di demolizione/ricostruzione

o di rendere difficoltosa la ristrutturazione o il cambio di destinazione, quantificabili percentualmente nel-

la nella misura del 15% del sopraindicato valore di calcolo e, pertanto in.....
€

61.366,50

- il presunto ammontare complessivo degli oneri economici dipendenti dagli adempimenti tecnici, amministrativi, catastali e fiscali conseguenti all'avvenuto accorpamento di fatto dei

tre immobili, stimato orientativamente in €
10.000,00

71.366,50

in totale € **71.366,50**

Residuo valore di calcolo €

337.743,50

Più probabile valore di mercato. A seguito degli assunti elementi di stima ed in esito alla loro elaborazione per lo sviluppo del conseguente processo estimativo il più probabile valore di mercato dell'insieme degli immobili stimati può essere, in arrotondamento, fissato in **€338.000,00**

Quota di valore in testa all'esecutato. In relazione al conclusivo valore dell'immobile, la quota di valore di pertinenza dell'esecutato è pari ad ½ di €338.000 corrispondente ad **€169.000,00** stante che del restante ½ indiviso restanoo proprietari [redacted] e [redacted]

Vendita. Per i motivi prima rassegnati si è già riferito dell'opportunità di una vendita dei tre immobili in unica entità come di fatto essi sono.

Piano di vendita. Proprietà di ½ indiviso di un immobile terraneo derivato dalla riunione di fatto strutturale e funzionale di tre contigue tre unità immobiliari aventi tutte medesimi titoli catastali e proprietari ma autonome particelle e classificazioni identificative. Nel loro complesso ubicate in Catania con ingressi dai civici 10 e 12 di via Di Sangiuliano e dal civico 2 di vicolo Villarosa.

Attualmente unitariamente adibite a negozio e condotte in locazione da terzi. Prezzo base di vendita €169.000.

Stima immobile 4



Catania, 24 aprile 2015

IL CONSULENTE TECNICO DELL'UFFICIO
Geom. Francesco Lo Faro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it