

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa
Via Vincenzo Giuffrida, 182 – 95128 Catania
Tel/Fax 095.432439

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 211/2008 R. G. ESEC.

Promossa dalla Capitalia Service j. v. S.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

G.E. Dott.ssa Vera Marletta

C.T.U.

ING. ALESSANDRO PATERNÒ RADDUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



Relazione tecnica del C.T.U. Ing. Alessandro Paternò Raddusa nell'esecuzione immobiliare n. 211/2008 R. G. Es. promossa dalla Capitalia Service j. v. - S.r.l..

Indice

1	PREMESSA	2
2	STIMA:	6
2.1	TERRENO IN NICOLOSI, CONTRADA FOSSA O GERVASI, ESTESO CIRCA HA 0.19.60 ED HA 0.17.00; IN CATASTO, RISPETTIVAMENTE, AL FOGLIO 14, PARTICELLE 219 E 224. 6	
2.1.1	Descrizioni e consistenza:	6
2.1.2	Valutazione (stima sintetico - comparativa)	7
2.1.3	Bene soggetto a pagamento IVA:	8
2.1.4	Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:	8
2.2	IMMOBILE IN CATANIA, VIA CARLO FORLANINI NN. 117, 119 E 121 - PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA; IN CATASTO AL FOGLIO 25, PARTICELLE 1276 E 1277	9
2.2.1	Descrizioni e consistenza:	10
2.2.2	Valutazione	13
2.2.3	Bene soggetto a pagamento IVA:	14
2.2.4	Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:	14
2.3	PIENA PROPRIETÀ, IN RAGIONE DI UN QUARTO (1/4) INDIVISO, DI:	15
•	APPARTAMENTO IN CATANIA, VIA PALERMO N. 47, PIANO TERRA; IN CATASTO AL FOGLIO 30, PARTICELLA 226, SUBALTERNO 2;	15
•	APPARTAMENTO IN CATANIA, VIA PALERMO N. 49, PIANI TERRA, PRIMO E SOTTOSTRADA; IN CATASTO AL FOGLIO 30, PARTICELLA 226, SUBALTERNO 1;	15
•	APPARTAMENTO IN CATANIA, VIA PALERMO N. 51, PIANO TERRA; IN CATASTO AL FOGLIO 30, PARTICELLA 226, SUBALTERNO 3.	15
2.3.1	Descrizioni e consistenza:	16
2.3.2	Valutazione	17
2.3.3	Bene soggetto a pagamento IVA:	20
2.3.4	Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:	21
2.4	APPARTAMENTO IN MASCALUCIA (CT), VIA TREMESTIERI N. 16, PIANO TERRA, SCALA B; IN CATASTO AL FOGLIO 19, PARTICELLA 90, SUBALTERNO 19.	21
	DUE GARAGES AL PRIMO PIANO SOTTOSTRADA, FACENTI PARTE DELLO STESSO	



EDIFICIO, SUBALTERNI 28 E 31.....	21
2.4.1 Descrizioni e consistenza:	22
2.4.2 Valutazione dell'appartamento (sub 19).....	26
2.4.3 Valutazione del garage (sub 28).....	27
2.4.4 Valutazione del garage (sub 31).....	28
2.4.5 Bene soggetto a pagamento IVA:.....	29
2.4.6 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:.....	29
3 INDICAZIONI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	30
4 CONCLUSIONI.....	32
1 PREMESSA	

Con ordinanza del 11.07.2008, il Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Vera Marletta,

nominava lo scrivente C.T.U. nella procedura in oggetto con 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 proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

c) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

d) *precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

e) *accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

h) accerti, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone la ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 legge 408/1949 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il 15.10.2008; in tale data, non è stato possibile procedere all'ispezione degli immobili per l'assenza degli esecutati.

A seguito di istanza del 24.10.2008, con la quale indicavo l'impossibilità di accesso, il G.E. con ordinanza del 24.10.2008 autorizzava ad avvalermi della Forza Pubblica competente e dell'eventuale ausilio di un fabbro per l'accesso sui luoghi.

Pertanto, previo nuovo avviso postale (regolarmente ricevuto), in data 05.12.2008 si disponeva il nuovo inizio delle operazioni peritali; le stesse nuovamente non si sono svolte per l'ennesima mancanza della parte esecutata.

Lo scrivente in data 12.12.2008 è stato contattato telefonicamente dalla parte esecutata per concordare, il 17.12.2008, l'ennesimo nuovo inizio delle operazioni peritali.

In tale data, alla presenza di un componente della parte esecutata e coadiuvato da un ausiliario dello scrivente, Geom. Claudio Stella, ho proceduto all'accesso sui luoghi della procedura, siti a Catania, nell'immobile di Via Carlo Forlanini, rilevando le necessarie misure e fotografie.

Il successivo incontro avveniva in data 12.01.2009; in tale data, alla presenza di un componente della parte esecutata e coadiuvato da due ausiliari dello scrivente, l'Arch. Pasquale Nocito ed il Geom. Claudio Stella, ho potuto procedere all'accesso sui luoghi della procedura, siti a Mascalucia, in Via Tremestieri, rilevando le necessarie misure e fotografie.

Nella stessa data (vedi verbale di sopralluogo) la parte esecutata mi dichiarava che gli immobili siti a Catania, in Via Palermo, risultavano in stato di abbandono ed inaccessibili, poiché le aperture esterne erano state murate.

Altresì, con riferimento al terreno in Nicolosi, la parte eseguita mi dichiarava di non poter assolutamente indicare l'esatta ubicazione poiché, alla stessa, sconosciuta.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli; le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

Prima di iniziare le stime dei beni oggetto di esecuzione, lo scrivente ritiene specificare quanto segue:

1. Lo scrivente si è recato, in data 29.01.2009, nell'immobile di Via Palermo accertando (vedi documentazione fotografica degli esterni allegata foto da 3.1 a 3.7), quanto dichiarato, e qui sopra riportato, dalla parte eseguita.

Non potendo accedere agli immobili il C.T.U., in data 24.09.2009, si è recato presso gli Uffici del Comune di Catania - Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio - Servizio Pubblica Incolumità verificando (vedi allegato n. 3.4) che l'edificio in questione, in avanzato stato di degrado, da una verifica dei VV.F. di Catania per dissesto statico (vedi scheda d'intervento n.4423 del 07.05.2009, nell'allegato 3.4) risulta mancante di solaio del piano intermedio e del tetto. In considerazione di quanto esposto, i VV.FF. hanno provveduto a rimuovere tutte le parti rimanenti al momento in pericolo di caduta e fare transennare la parte sottostante dal personale della Manutenzione Strade del Comune di Catania.

Quanto sopra riportato viene citato nell'Ordinanza Sindacale n. 143 del 29.05.2009 (contenuta anch'essa nell'allegato n. 3.4) dove si ordina ai proprietari il consolidamento e/o la demolizione delle parti pericolanti.

Per quanto sopra detto, il C.T.U., in questa consulenza tecnica valuterà i tre appartamenti, basandosi sulla certezza delle planimetrie catastali, ritirate dallo scrivente all'Ufficio Provinciale di Catania del Catasto, tenendo conto delle volumetrie comunque ottenibili dalla riedificazione.

2. **Si fa presente che lo scrivente non ha potuto visionare il terreno sito in Nicolosi C.da Fossa o Gervasi;** infatti, la parte eseguita ha più volte dichiarato di non conoscere l'esatta ubicazione dello stesso ed altresì anche i tecnici comunali, seppure hanno rilasciato il chiesto certificato di destinazione urbanistica, non hanno saputo dare allo scrivente indicazioni precise sull'ubicazione. Sulla scorta degli atti in possesso (Catastali nonché certificato di destinazione urbanistica alleg. n. 1) lo scrivente si è recato sui luoghi, non potendo altresì verificare con certezza l'area oggetto di esecuzione stante l'assoluta mancanza di ulteriori indicazioni sui confini

né di ulteriori riferimenti certi.

Ne segue che si procederà alla stima, fermo restando che un'eventuale vendita sarà fatta consapevole della non avvenuta ispezione dei luoghi.

3. Al punto 7) dell'atto di pignoramento immobiliare risulta essere il seguente immobile: terreno in Catania, via Palermo, in catasto al foglio 30, particella 526, lo stesso viene anche riportato nella certificazione notarile nell'unità negoziale 3/4.

Il C.T.U., in questa consulenza tecnica, ritiene giusto non valutare questo terreno; in quanto basandosi sulla verifica dei dati catastali (visura storica per immobile) e del foglio di mappa (entrambi in atti e qui di nuovo allegati al 3.5), non ritiene faccia parte di questa procedura esecutiva.

Nella "visura storica per immobile - Catasto Terreni" il bene risulta essere un'area di enti urbani e promiscui dal 18.04.1997 e fino a questa data erano comproprietari due persone estranee alla procedura esecutiva in oggetto.

Il bene in questione -Catasto Terreni, particella 526- è vicino a quello dove sorge l'edificio in cui sono ubicati i tre appartamenti pignorati, ai punti 4), 5) e 6) dell'atto di pignoramento immobiliare, esistenti al -Catasto Fabbricati, particella 226- (vedi l'allegato 3.5 dove, dallo scrivente, è stato evidenziato quanto esposto).

2 Stima:

- 2.1 Terreno in Nicolosi, Contrada Fossa o Gervasi, esteso circa ha 0.19.60 ed ha 0.17.00; in catasto, rispettivamente, al foglio 14, particelle 219 e 224.

2.1.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza: Pervenuto ad otto dei nove debitori eseguiti (si esclude pertanto, dalla titolarità del bene, il debitore che nella "Generalità degli eseguiti" viene riportato al n. 3); in piena proprietà per successione legittima, non trascritta, in morte del marito del debitore che nella "Generalità degli eseguiti" viene riportato al n. 1.

Al predetto de cuius pervenne da potere di _____ per decreto di trasferimento del 13.05.1991 - Tribunale di Catania, trascritto il 20.06.1991 ai nn. 26293/18712 (dati provenienti dalla certificazione notarile in atti).

Descrizione: il terreno oggetto della presente stima è ubicato in Nicolosi (CT), Contrada Fossa o Gervasi.

Vincoli, servitù o mezzadrie: Il terreno in questione, formato da due particelle, ricade in zona agricola e "C" (pedemontana) del Parco dell'Etna (vedi allegato n. 1 - certificato di destinazione urbanistica).

Dati Catastali: terreni catastati al N.C.T. di Catania, comune censuario di Nicolosi, foglio di mappa 14; intestati al già citato de cuius.

P.lla	Superficie Ha	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
219	00.19.60	Incolto Produttivo	2	£ 980 (€ 0,51)	£ 196 (€ 0,10)
224	00.17.00	Bosco Ceduo	2	£ 4.250 (€ 2,19)	£ 510 (€ 0,26)

Estensione complessiva: Ha 00. 36. 60 (equivalenti a mq 3.660)

Confini: nel loro insieme (le due particelle che formano il terreno sono limitrofe):

a Nord con p.lle 23, 213 e 214;

ad Ovest con p.lle 214, 213, 23 e 25;

a Sud con p.lla 25;

a Est con p.lle 23, 213, 214, 220 e 25.

2.1.2 Valutazione (stima sintetico - comparativa)

Il valore di mercato del terreno in oggetto è stato calcolato attraverso la media ponderata del valore di riferimento ufficiale riportato in G.U.R.S. del 21.11.2003 n. 50 - Regione Agraria n.2 denominata "Versante litoraneo dell'Etna" (relativo ai valori medi dei terreni agricoli - Decreto 28.10.2003) e del valore riscontrato in loco da private

contrattazioni di fondi simili, nonché delle condizioni proprie del bene.

Valore del terreno coltivato:

Incolto produttivo 1.497,73 €/Ha x 00.19.60 Ha = € 293,56

Bosco ceduo 2.427,35 €/Ha x 00.17.00 Ha = € 412,65

Al valore ottenuto (€ 706,21) considerato normale, secondo il principio dell'ordinarietà, non apportando alcuna eventuale aggiunta e detrazione, arrotondando si ha:

Valore reale = Valore normale = Valore di stima

VALORE DI STIMA € 700,00

2.1.3 Bene soggetto a pagamento IVA:

esente in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa; inoltre ai sensi del D.M. 7/1/1950, della circolare del Min. delle Finanze 23/12/1950 n. 4496UL e del D.M. 2/8/1969, il bene di cui si tratta non ha caratteristiche di lusso.

2.1.4 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

2.1.4.1 **Nota di trascrizione - Pignoramento immobiliare** trascritto il 20.03.2008 ai nn. 16326/10890 – notifica del 11.02.2008 - in favore dell'Unicredito Italiano S.p.A., con sede in Genova, e contro i debitori eseguiti;

2.1.4.2 **Nota di iscrizione - Ipoteca giudiziale** iscritta il 14.01.1995 ai nn. 1593/179 in favore della Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, e contro il già citato de cuius e due dei nove debitori eseguiti che nella "Generalità degli eseguiti" vengono riportati ai nn. 1 e 2, nascente da decreto ingiuntivo del 05.01.1995 – Tribunale di Catania;

2.1.4.3 **Nota di trascrizione - Pignoramento immobiliare** trascritto il 28.06.1997 ai nn. 20006/15301 – notifica del 04.04.1997 - in favore della Banca di Roma S.p.A.,

con sede in Roma, e contro sette dei nove debitori esecutati che nella "Generalità degli esecutati" vengono riportati ai nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

N.B. le suddette formalità sono state rilevate dalla certificazione notarile in atti.

2.2 Immobile in Catania, Via Carlo Forlanini nn. 117, 119 e 121 – piano terra e primo sottostrada; in catasto al foglio 25, particelle 1276 e 1277

N.B. – Nell'atto di pignoramento immobiliare la particella 1276 risulta essere ubicata ai civici 115, 117 e 119; l'immobile ha invece soltanto due ingressi sulla Via Carlo Forlanini corrispondenti ai civici 117 e 119.

Prima di iniziare la stima del bene, lo scrivente ritiene specificare quanto segue:

le due particelle, che compongono l'immobile, sono limitrofe e nell'atto di pignoramento immobiliare risultano distinte e separate (tanto verrà di seguito confermato nella "Titolarità del bene e Provenienza" dei due beni).

Al momento dei sopralluoghi il C.T.U. ha però potuto constatare che le due unità immobiliari sono state accorpate mediante l'apertura di un vano di passaggio (vedi foto 2.8) realizzato nel muro di tamponamento divisorio in comune.

Come qui di seguito verrà specificato, nel paragrafo "Dati Catastali", la particella 1276 è classata con la categoria D/7 (Immobili a destinazione speciale – nel caso specifico una officina specializzata) mentre la particella 1277 è classata con la categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare). L'accorpamento dei due immobili è servito ad ampliare l'officina (nelle foto dalla 2.1 alla 2.8); i due vani passanti che formavano l'abitazione, mediante l'abbattimento del tramezzo in comune, sono diventati una grande sala macchine (vedi foto 2.7) mentre i servizi dell'abitazione (vedi foto da 2.9 a 2.12) sono diventati quelli dell'officina.

Per quanto sopra detto lo scrivente ritiene consigliabile la vendita delle due unità immobiliari come un unico immobile e così lo stimerà; non consigliando il ripristino della situazione precedente, lasciando l'onere della regolarizzazione del

cambio di destinazione d'uso (dell'abitazione popolare ad officina) a chi compra.

2.2.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza (particelle 1276 e 1277): Entrambi pervenute ad otto dei nove debitori eseguiti (si esclude pertanto, dalla titolarità del bene, il debitore che nella "Generalità degli eseguiti" viene riportato al n. 3); in piena proprietà come segue:

- **particella 1276** - al solo debitore, che nella "Generalità degli eseguiti" viene riportato al n. 1, in piena proprietà in ragione di metà (1/2) indivisa da potere di _____ per atto di compravendita in Notar E. Ponte del 01.06.1970, trascritto il 09.06.1970 ai nn. 16319/12926;
- **particella 1277** - al solo debitore, che nella "Generalità degli eseguiti" viene riportato al n. 1, in piena proprietà in ragione di metà (1/2) indivisa da potere di _____ per atto di compravendita in Notar E. Ponte del 13.03.1978, trascritto il 29.03.1978 ai nn. 10265/8888;
- **particelle 1276 e 1277** - a tutti i debitori in ragione dell'altra metà (1/2) indivisa per successione legittima, **non trascritta**, in morte del marito del debitore che nella "Generalità degli eseguiti" viene riportato al n. 1.

(Dati provenienti dalla certificazione notarile in atti).

Descrizione: la consistenza del bene oggetto della presente stima interessa un immobile al piano terra di un fabbricato ad una elevazione fuori terra ed un piano interrato, con struttura portante in c.a., ubicato in Catania, via Carlo Forlanini n.ri 117, 119 e 121.

L'officina, a tre luci, è raggiungibile soltanto dalla strada; essa è composta (come in precedenza già descritto) da due grandi sale lavoro con un ufficio e servizi. Il piano interrato, accessibile da due scale interne, è destinato ai servizi dell'officina e, nella parte che era dell'abitazione popolare, si completa con un piccolo cortile di mq 12,50.

L'immobile: al piano terra con superficie utile coperta pari a mq 264,30 (lorda complessiva mq. 293,90) ed al piano interrato con superficie utile coperta pari a mq 71,90

(lorda complessiva mq. 78,30) è visibile nelle due planimetriche catastali (vedi allegati n. 2.1 e 2.2); confrontate in sede di sopralluogo, sono risultate conformi alla situazione dei luoghi.

Confini, nell'insieme:

a Nord con altro immobile di proprietà di terzi;

a Sud con altro immobile di proprietà di terzi;

a Ovest con altro immobile di proprietà di terzi e con cortile comune;

a Est con Via Carlo Forlanini.

Dati Catastali:

la particella 1276 risulta al N.C.E.U. del Comune di Catania; intestata a
(per quest'ultimo vedi il paragrafo "Titolarità e provenienza"):

FGL.	PIANO	CAT.	RENDITA
25	Piano:	D/7	€ 1.471,90
	T-1/SS		£ 2.850.000

la particella 1277 risulta al N.C.E.U. del Comune di Catania; intestata ad uno dei nove debitori esecutati che nella "Generalità degli esecutati" viene riportato al n. 1 ed al già citato de cuius, marito dell'esecutata:

FGL.	PIANO	CAT.	CL.	CONS	RENDITA
25	Piano:	A/4	5	4 vani	€ 159,07
	T-1/SS				£ 308.000

Regolarità edilizia: l'immobile, corrispondente alla particella 1277, è stato

costruito prima del 1967; difatti la catastazione (vedi planimetria catastale allegata al n. 2.2) è del 07.06.1965.

La catastazione dell'immobile, corrispondente alla particella 1276, è del 23.02.1970 (vedi planimetria catastale allegata al n. 2.1).

Lo scrivente pertanto, nell'esperire le opportune e necessarie indagini tecniche, si è recato (in data 25.09.2009) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania (Archivio Generale e Archivio Storico), non riuscendo a trovare, con i dati in possesso agli atti di questa procedura, le date ed il numero delle due licenze edilizie; si presume (**anche se si ribadisce non c'è certezza**) tuttavia che stante la catastazione e la tipologia di immobile, anche tale porzione è antecedente al 1967.

Data di costruzione: si presume antecedente al 1966.

Vincoli o locazioni: al momento del sopralluogo il bene risultava essere sfruttato come officina da uno degli esecutati in questa procedura.

Rifiniture e stato:

Le condizioni interne dell'officina risultano essere mediocri; si sono rilevate le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione del tipo industriale ed in piastrelle di monocottura (la parte che era l'abitazione popolare);
- pareti e soffitti tinteggiati a tempera;
- saracinesche, per l'accesso da Via Carlo Forlanini, del tipo tradizionale;
- infissi interni ed esterni (piano interrato) sia in ferro che in alluminio.

2.2.2 Valutazione

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti dalle tabelle dell'agenzia del Territorio ufficio provinciale di Catania, comune di Catania (vedi allegato n. 2.3), facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (officina – attività industriale); nella zona interessata si utilizza un valore medio al mq di € 1.225,00.

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

$$\text{Sup. Stimata} = \text{Sup. lorda (P. T.)} + \text{Sup. lorda (P. INT.)} \times \text{Cp} + \text{Sup. cortile} \times \text{Cb}$$

Sup. l. (P. T.)	Sup. l. (P. INT.)	Cp	Sup. cortile (mq)	Cb	Sup. totale (mq)
293,90	78,30	0,50	12,50	0,25	336,18

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
336,18	€ 1.225,00	€ 411.814,38

B) Coeff. di merito:

1) C1= caratteristica amb. Intrinseco	0,90	(medio)
2) C2= caratteristica tecnol. e funzionale	0,90	(medio)
3) C3= vetustà e stato di conservazione e manut.	0,80	(medio)
4) C4= Livello di piano	0,90	(pianterreno)

$$\text{Coeff. di merito finale: } C1 \times C2 \times C3 \times C4 = 0,58320$$

Arrotondato a 0,58

$$\text{C) Valore finale di stima} = \text{A)} \times \text{B)}$$

arrotondato a	€ 238.852,34
	€ 238.800,00

Stima a reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

[Handwritten signature]

si è ricavato un reddito mensile presunto
pari a :

€ 1.000,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 12.000,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 3.000,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 9.000,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%
Si ottiene il valore cercato € 225.000,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 231.900,00; ottenendo in definitiva un valore di vendita, arrotondato, pari a:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE € 232.000,00

2.2.3 Bene soggetto a pagamento IVA:

esente in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa; inoltre ai sensi del D.M. 7/1/1950, della circolare del Min. delle Finanze 23/12/1950 n. 4496UL e del D.M. 2/8/1969, il bene di cui si tratta non ha caratteristiche di lusso.

2.2.4 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

2.2.4.1 **Nota di trascrizione (particelle 1276 e 1277) - Pignoramento immobiliare** trascritto il 20.03.2008 ai nn. 16326/10890 - notifica del 11.02.2008 - in favore dell'Unicredito Italiano S.p.A., con sede in Genova, e contro i debitori esecutati;

2.2.4.2 **Nota di iscrizione (particelle 1276 e 1277) - Ipoteca giudiziale** iscritta il 14.01.1995 ai nn. 1593/179 in favore della Banca di Roma S.p.A., con sede in

Roma, e contro il già citato de cuius e due dei nove debitori eseguiti che nella "Generalità degli eseguiti" vengono riportati ai nn. 1 e 2, nascente da decreto ingiuntivo del 05.01.1995 – Tribunale di Catania;

2.2.4.3 Nota di trascrizione (particelle 1276 e 1277) - Pignoramento immobiliare trascritto il 28.06.1997 ai nn. 20006/15301 – notifica del 04.04.1997 - in favore della Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, e contro sette dei nove debitori eseguiti che nella "Generalità degli eseguiti" vengono riportati ai nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7;

2.2.4.4 Nota di iscrizione (che fa riferimento esclusivamente alla particella 1277) - ipoteca legale iscritta il 09.05.2006 ai nn. 31077/9355 in favore della Montepaschi SE. RI. T. S.p.A. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in Catania, e contro uno dei nove debitori eseguiti che nella "Generalità degli eseguiti" viene riportato al n. 1, nascente da atto amministrativo del 27.04.2006.

N.B. le suddette formalità sono state rilevate dalla certificazione notarile in atti.

2.3 Piena proprietà, in ragione di un quarto (1/4) indiviso, di:

- appartamento in Catania, via Palermo n. 47, piano terra; in catasto al foglio 30, particella 226, subalterno 2;
- appartamento in Catania, via Palermo n. 49, piani terra, primo e sottostrada; in catasto al foglio 30, particella 226, subalterno 1;
- appartamento in Catania, via Palermo n. 51, piano terra; in catasto al foglio 30, particella 226, subalterno 3.

N. B. – Nell'atto di pignoramento immobiliare nel riportare le quote di proprietà di ogni esecutato, a parere dello scrivente C.T.U., è stato commesso un errore di battitura.

Al debitore, che nella "Generalità degli eseguiti" viene riportato al n. 1, è trascritta una quota equivalente a 16/72, mentre per raggiungere la quota totale con gli altri proprietari eseguiti in questa procedura (1/4 indiviso) la quota giusta è 6/72.

2.3.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza: Pervenuti ad otto dei nove debitori esecutati (si esclude pertanto, dalla titolarità del bene, il debitore che nella "Generalità degli esecutati" viene riportato al n. 3); in piena proprietà in ragione di un quarto (1/4) indiviso per successione legittima, **non trascritta**, in morte del marito del debitore che nella "Generalità degli esecutati" viene riportato al n. 1.

Al predetto de cuius pervennero da potere di _____ per decreto di trasferimento del 02.07.1980 – Tribunale di Catania, trascritto il 02.08.1980 ai nn. 28743/24304 (dati provenienti dalla certificazione notarile in atti).

Descrizione: la consistenza dei beni oggetto della presente stima interessa tre appartamenti facenti parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, con struttura portante in muratura, ubicato in Catania, via Palermo n.ri 47, 49 e 51 (vedi foto esterne nelle foto dai nn. 3.1 a 3.7); per quanto riguarda nello specifico la descrizione degli immobili in oggetto si fa riferimento a quanto già ampiamente descritto dal sottoscritto C.T.U. al punto 1) della "Premessa" di questa consulenza tecnica.

Appartamento **sub 2:** superficie utile coperta pari a mq 102,60 (lorda complessiva mq. 114,00); visibile nella planimetria catastale (vedi allegato n. 3.1).

Appartamento **sub 1:** superficie utile coperta pari a mq 178,40 (lorda complessiva mq. 198,30) e quella dei balconi (tre, che si affacciano su Via Palermo) di complessivi mq 4,50; visibile nella planimetria catastale (vedi allegato n. 3.2).

Appartamento **sub 3:** superficie utile coperta pari a mq 100,80 (lorda complessiva mq. 112,00); visibile nella planimetria catastale (vedi allegato n. 3.3).

Confini, nell'insieme:

a Nord con Via Palermo;

a Ovest con altro immobile di proprietà di terzi;

a Est con altro immobile di proprietà di terzi.

Dati Catastali: i beni sopra descritti risultano catastati al N.C.E.U. del Comune di

Catania; intestati al già citato de cuius, marito dell'esecutata, che nella "Generalità degli esecutati" viene riportato al n. 1 ed a [REDACTED] (vedi il paragrafo "Titolarità e provenienza"):

FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	RENDITA
30	226	2	Piano: T	A/4	7	2,5 vani	€ 135,57 £ 262.500
30	226	1	Piano: T1-S1	A/2	2	10 vani	€ 800,51 £ 1.550.000
30	226	3	Piano: T	A/4	7	2,5 vani	€ 135,57 £ 262.500

Regolarità edilizia: l'edificazione del fabbricato, di cui gli immobili in questione sono facenti parte, risale ad un'epoca sicuramente antecedente al 1942 e quindi non si rende necessaria la ricerca di eventuale licenza edilizia e tanto meno del certificato di abitabilità.

Data di costruzione: antecedente al 1942.

Vincoli o locazioni: (vedi 1. Premessa).

Rifiniture e stato: (vedi 1. Premessa).

2.3.2 Valutazione

La valutazione viene effettuata singolarmente per ogni immobile, tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (abitazioni di tipo popolare); si è altresì tenuto conto delle valutazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare di Catania (vedi allegato n. 3.6), riscontrando che il valore medio indicato per il Comune di Catania, pari ad € 1.075,00/mq corrisponde alle indagini di mercato effettuate.

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri degli immobili che tengano conto delle condizioni, livello di piano, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

ABITAZIONE – SUB 2

Sup. Stimata = Sup. lorda

Sup. ut. (mq)					Sup. totale (mq)
116,00					116,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
116,00	€ 1.075,00	€ 124.700,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= valore dell'area per demoliz.e/o ricostr.	0,25	
--	------	--

Coeff. di merito finale: C1 =

0,25000

Arrotondato a

0,25

C) Valore finale di stima = A) x B)

arrotondato a

€ 31.175,00

€ 31.100,00

- Stima a Reddito

Stante le condizioni del bene, non si può ipotizzare una possibile locazione dello stesso e pertanto non si procede nella stima a reddito; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo a:

VALORE DI STIMA – ABITAZIONE SUB 2 € 31.100,00

Dal valore stimato, trattandosi di vendita di 1/4 indiviso, si ottiene (riducendo ulteriormente del 10% il valore stimato, proprio perché quota indivisa) il:

VALORE DI VENDITA – ABITAZIONE SUB 2 € 6.997,50

che si arrotonda a € 7.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ABITAZIONE – SUB 1

Sup. Stimata = Sup. lorda + sup. balconi x Cb

Sup. ut. (mq)	sup. balconi	Cb			Sup. totale (mq)
198,30	4,50	0,25			199,43

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
199,43	€ 1.075,00	€ 214.381,88

B) Coeff. di merito:

1) C1= valore dell'area per demoliz.e/o ricostr.	0,25	
--	------	--

Coeff. di merito finale: C1 = 0,25000

Arrotondato a 0,25

C) Valore finale di stima = A) x B)

	€ 53.595,47
arrotondato a	€ 53.500,00

- Stima a Reddito

Stante le condizioni del bene, non si può ipotizzare una possibile locazione dello stesso e pertanto non si procede nella stima a reddito; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo a:

VALORE DI STIMA – ABITAZIONE SUB 1 € 53.500,00

Dal valore stimato, trattandosi di vendita di 1/4 indiviso, si ottiene (riducendo ulteriormente del 10% il valore stimato, proprio perché quota indivisa) il:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE DI VENDITA – ABITAZIONE SUB 1 € 12.037,50

che si arrotonda a € 12.000,00

ABITAZIONE – SUB 3

Sup. Stimata = Sup. lorda

Sup. ut. (mq)				Sup. totale (mq)
112,00				112,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
112,00	€ 1.075,00	€ 120.400,00

B) Coeff. di merito:

l) C1= valore dell'area per demoliz.e/o ricostr.	0,25	
--	------	--

Coeff. di merito finale: C1 =

0,25000

Arrotondato a

0,25

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 30.100,00

arrotondato a

€ 30.100,00

- Stima a Reddito

Stante le condizioni del bene, non si può ipotizzare una possibile locazione dello stesso e pertanto non si procede nella stima a reddito; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo a:

VALORE DI STIMA – ABITAZIONE SUB 3 € 30.100,00

Dal valore stimato, trattandosi di vendita di 1/4 indiviso, si ottiene (riducendo ulteriormente del 10% il valore stimato, proprio perché quota indivisa) il:

VALORE DI VENDITA – ABITAZIONE SUB 3 € 6.772,50

che si arrotonda a € 6.800,00

2.3.3 Bene soggetto a pagamento IVA:

20

Tribunale di Catania – Sesta Sezione civile, Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n.211/2008 R. G. Es.

promossa dalla Capitalia Service j. v.- S.r.l.

esente in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa; inoltre ai sensi del D.M. 7/1/1950, della circolare del Min. delle Finanze 23/12/1950 n. 4496UL e del D.M. 2/8/1969, il bene di cui si tratta non ha caratteristiche di lusso.

2.3.4 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

2.3.4.1 Nota di trascrizione (sub 2, 1 e 3) - Pignoramento immobiliare trascritto il 20.03.2008 ai nn. 16326/10890 – notifica del 11.02.2008 - in favore dell'Unicredito Italiano S.p.A., con sede in Genova, e contro i debitori eseguiti;

2.3.4.2 Nota di iscrizione (sub 2, 1 e 3) - Ipoteca giudiziale iscritta il 14.01.1995 ai nn. 1593/179 in favore della Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, e contro il già citato de cuius e due dei nove debitori eseguiti che nella "Generalità degli eseguiti" vengono riportati ai nn. 1 e 2, nascente da decreto ingiuntivo del 05.01.1995 – Tribunale di Catania;

2.3.4.3 Nota di trascrizione (sub 2, 1 e 3) - Pignoramento immobiliare trascritto il 28.06.1997 ai nn. 20006/15301 – notifica del 04.04.1997 - in favore della Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, e contro sette dei nove debitori eseguiti che nella "Generalità degli eseguiti" vengono riportati ai nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

N.B. le suddette formalità sono state rilevate dalla certificazione notarile in atti.

2.4 Appartamento in Mascalucia (CT), via Tremestieri n. 16, piano terra, scala B; in catasto al foglio 19, particella 90, subalterno 19.

Due garages al primo piano sottostrada, facenti parte dello stesso edificio, subalterni 28 e 31.

N. B. – I due garages in oggetto sono fra di loro confinanti e sottostanti l'appartamento; lo scrivente C.T.U. durante la visita sui luoghi ha potuto accertare che

sono stati eseguiti dei lavori per collegare l'abitazione con i due garages.

Restringendo il vano che si affaccia a Nord sul giardino, sulla parete adiacente il bagno è stato creato un vano scala (vedi foto 4.5 e 4.7) per collegare verticalmente le citate unità immobiliari. Così facendo l'ambiente dell'appartamento che era destinato a cucina è diventato una camera, mentre i due garages sono diventati una grande zona giorno con la zona cottura ed una zona servizi dotata di un servizio igienico e di un ripostiglio (vedi foto da 4.9 a 4.12 e planimetrie dello stato di fatto, rilevate e prodotte dallo scrivente negli allegati 4.4 e 4.5).

All'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia, quando lo scrivente si è recato per verificare la regolarità urbanistica degli immobili (vedi allegato 4.6), non esiste rilasciata alcuna autorizzazione per eseguire i sopra citati lavori; pertanto essendo un'opera abusiva **insanabile (infatti non è dotata di aperture e finestre tali da garantire l'abitabilità dei locali)** una volta effettuata la vendita chi compra dovrà riportare la situazione originale degli immobili.

In questa stima, pertanto si valuteranno le tre unità immobiliari distinte e separate considerando il valore delle spese necessario a ripristinare quanto sopra descritto.

2.4.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza: L'appartamento e i due garages sono pervenuti a due dei nove debitori esecutati che nella "Generalità degli esecutati" vengono riportati ai nn. 2 e 3; in piena proprietà da potere della ' ', con sede in per atto di compravendita in Notar Salvatore Lazzara del 12.06.1992, trascritto il 29.06.1992 ai nn. 26985/19354.

Alla predetta ' S.r.l." pervenne (l'area sulla quale è stato realizzato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto) come segue:

- in parte da potere di per atto di compravendita in Notar Salvatore Lazzara del 04.06.1990, trascritto il 29.06.1990 ai nn. 26400/19985.

Al predetto pervenire per giusti titoli anteriori al ventennio
legale come segue:

- in parte da potere di per atto di
compravendita in Notar Salvatore Lazzara del 17.03.1992, trascritto il
30.03.1992 ai nn. 14773/11044.

Ai predetti pervenire da potere di
per atto di compravendita in Notar Ferdinando Portale del 30.06.1983, trascritto il
12.07.1983 ai nn. 36493/21368 (dati provenienti dalla certificazione notarile in atti).

Descrizione: la consistenza dei beni oggetto della presente stima interessa un appartamento (al piano terra) e due garages sottostanti l'abitazione (al piano seminterrato) di una palazzina a tre elevazioni fuori terra, con struttura portante in c.a., ubicata in Mascalucia (CT), via Tremestieri n. 16, scala B.

L'abitazione è raggiungibile dall'androne condominiale tramite scale, senza ascensore; essa è composta da un vano soggiorno all'entrata (vedi foto ai n.ri 4.2 e 4.4), un piccolo corridoio centrale che distribuisce due vani (vedi foto ai n.ri 4.3 e 4.8), una cucina, una lavanderia con doppio servizio (vedi foto n. 4.6) ed un servizio igienico (vedi foto n. 4.1); l'appartamento è dotato altresì di un balcone (per tutta la lunghezza del prospetto Nord), di un balconcino antistante la cucina (prospetto Est) e di un giardino a rigirare sui prospetti Nord, Est ed Ovest (vedi foto dal n.ro 4.13 al 4.16).

I due garages sono raggiungibili dall'androne condominiale tramite scale, senza ascensore; composti entrambi da un unico vano.

La disposizione interna dell'appartamento con superficie utile coperta pari a mq 82,30 (lorda complessiva mq. 88,50), quella dei balconi di complessivi mq 16,30 e quella del giardino di mq 216,90 è visibile nella planimetria catastale (vedi allegato n. 4.1); confrontata in sede di sopralluogo, è risultata conforme alla situazione dei luoghi.

La disposizione interna dei due garages uno (sub 28) con superficie utile coperta pari a mq 44,00 (lorda complessiva mq. 47,10) e l'altro (sub 31) con superficie utile

APR

coperta pari a mq 14,00 (lorda complessiva mq. 15,00) è visibile nelle due planimetrie catastali (vedi allegati n. 4.2 e 4.3); confrontata in sede di sopralluogo, è risultata conforme alla situazione dei luoghi.

Confini, nell'insieme:

a Nord con stradella condominiale;

a Sud con vano scala condominiale ed altro immobile di proprietà di terzi;

a Ovest con stradella condominiale;

a Est con altra proprietà.

Dati Catastali: l'appartamento e i due garages risultano catastati al N.C.E.U. del Comune di Catania, comune censuario di Mascalucia; intestati a due dei nove debitori esecutati che nella "Generalità degli esecutati" vengono riportati ai nn. 2 e 3 (vedi il paragrafo "Titolarità e provenienza"):

appartamento

FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	RENDITA
19	90	19	Piano: T	A/3	8	5,5 vani	€ 326,66 £ 632.500

garages

FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	RENDITA
19	90	28	Piano: S1	C/6	6	44 MQ	€ 186,34 £ 360.800
19	90	31	Piano: S1	C/6	7	14 MQ	€ 69,41 £ 134.400

Regolarità edilizia: la palazzina "B", di cui fanno parte i beni in questione, è rispondente alla concessione edilizia n. 35/90 del 02.05.1990 ed alla variante presentata in data 10.10.1990 rilasciati dal Comune di Mascalucia (Provincia di Catania) alla Società . s.r.l."; altresì, per la stessa, risulta rilasciata la "Autorizzazione di abitabilità", con provvedimento del 06.08.1992 (vedi allegato n. 4.6 - ritirato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico).

Data di costruzione: i lavori sono stati iniziati in data 29.06.1990 ed ultimati in data 16.06.1992 (vedi allegato n. 4.6 - ritirato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico).

Vincoli o locazioni: al momento del sopralluogo i beni risultavano essere abitati da uno dei nove debitori esecutati, che nella "Generalità degli esecutati" viene riportato al n. 3.

Rifiniture e stato:

Le condizioni interne dell'abitazione risultano essere buone; si sono rilevate le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione a tappeto in monocottura;
- pareti delle camere da letto rivestite con carta da parati;
- soffitti tinteggiati a tempera;
- infissi del tipo a monoblocco in alluminio con tapparelle in plastica;
- servizi igienici tradizionali;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento.

2.4.2 Valutazione dell'appartamento (sub 19)

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (appartamento per civile abitazione); si è altresì tenuto conto delle valutazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare di Catania (vedi allegato n. 4.7), riscontrando che il valore massimo indicato per il Comune di Mascalucia, pari ad € 1.700,00/mq corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, livello di piano, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

$$\text{Sup. Stimata} = \text{Sup. lorda} + \text{Sup. balconi} \times \text{Cp} + \text{Sup. giardino} \times \text{Cb}$$

Sup. ut. (mq)	Sup. balconi (mq)	Cp	Sup. giardino (mq)	Cb	Sup. totale (mq)
88,50	16,30	0,25	216,90	0,18	131,62

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
131,62	€ 1.700,00	€ 223.748,90

B) Coeff. di merito:

1) C1= caratteristica amb. Intrinseco	0,90	(medio)
2) C2= caratteristica tecnol. e funzionale	0,90	(medio)
3) C3= vetustà e stato di conservazione e manut.	0,90	(buono)
4) C4= Livello di piano	.0,97	(p. T. senza ascensore)

$$\text{Coeff. di merito finale: } C1 \times C2 \times C3 \times C4 = 0,70713$$

Arrotondato a 0,71

$$\text{C) Valore finale di stima} = \text{A)} \times \text{B)}$$

€ 158.861,72
arrotondato a € 158.800,00

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 650,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 7.800,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 1.950,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 5.850,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

Si ottiene il valore cercato

€ 146.250,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 152.525,00; ottenendo in definitiva un valore di vendita, arrotondato, pari a:

VALORE DI STIMA – APPARTAMENTO SUB 19 € 152.500,00

2.4.3 Valutazione del garage (sub 28)

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti dalle tabelle dell'agenzia del Territorio ufficio provinciale di Catania, comune di Mascalucia (vedi allegato 4.7), facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (garage); nella zona interessata si utilizza un valore massimo al mq di € 1.000,00.

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Superficie totale lorda mq = 47,10
A) Superficie totale x €/mq = € 1.000,00

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
47,10	1.000,00	€ 47.100,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= caratteristica di posizione	0,95	(zona semicentro)
2) C2= zona media difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,95	(zona semicentro)
3) C3= stato di conservazione e manut.	0,90	(medio)
4) C4= Accessibilità	1,00	(buona)

Coeff. di merito finale: $C1 \times C2 \times C3 = 0,81225$

Arrotondato a 0,81

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 38.151,00

Arrotondato a € 38.100,00

- Stima a Reddito

Stante le condizioni del bene, non si può ipotizzare una possibile locazione dello stesso e pertanto non si procede nella stima a reddito; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo a:

VALORE DI STIMA – GARAGE SUB 28 € 38.100,00

2.4.4 Valutazione del garage (sub 31)

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

Superficie totale lorda mq = 15,00
A) Superficie totale x €/mq = € 1.000,00

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
15,00	1.000,00	€ 15.000,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= caratteristica di posizione	0,95	(zona semicentro)
2) C2= zona media difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,95	(zona semicentro)
3) C3= stato di conservazione e manut.	0,90	(medio)
4) C4= Accessibilità	1,00	(buona)

Coeff. di merito finale: $C1 \times C2 \times C3 = 0,81225$

Arrotondato a 0,81

C) Valore finale di stima = A) x B) € 12.150,00

Arrotondato a € 12.100,00

- Stima a Reddito

Stante le condizioni del bene, non si può ipotizzare una possibile locazione dello stesso e pertanto non si procede nella stima a reddito; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo a:

VALORE DI STIMA – GARAGE SUB 31 € 12.100,00

Valore di vendita dei tre beni € 202.700,00

2.4.5 Bene soggetto a pagamento IVA:

esente in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa; inoltre ai sensi del D.M. 7/1/1950, della circolare del Min. delle Finanze 23/12/1950 n. 4496UL e del D.M. 2/8/1969, il bene di cui si tratta non ha caratteristiche di lusso.

2.4.6 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

2.4.6.1 Nota di trascrizione (sub 19, 28 e 31) - Pignoramento immobiliare trascritto il

20.03.2008 ai nn. 16326/10890 – notifica del 11.02.2008 - in favore dell'Unicredito Italiano S.p.A., con sede in Genova, e contro i debitori esegutati;

2.4.6.2 **Nota di iscrizione (sub 19, 28 e 31) - Ipoteca giudiziale** iscritta il 14.01.1995 ai nn. 1593/179 in favore della Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, e contro il già citato de cuius e due dei nove debitori esegutati che nella "Generalità degli esegutati" vengono riportati ai nn. 1 e 2, nascente da decreto ingiuntivo del 05.01.1995 – Tribunale di Catania;

2.4.6.3 **Nota di trascrizione (sub 19, 28 e 31) - Pignoramento immobiliare** trascritto il 28.06.1997 ai nn. 20006/15301 – notifica del 04.04.1997 - in favore della Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, e contro sette dei nove debitori esegutati che nella "Generalità degli esegutati" vengono riportati ai nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7;

2.4.6.4 **Nota di iscrizione (sub 19, 28 e 31) - Ipoteca legale** iscritta il 10.05.2007 ai nn. 34216/9518 in favore di uno dei nove debitori esegutati che nella "Generalità degli esegutati" viene riportato al n. 3 e contro uno dei nove debitori esegutati che nella "Generalità degli esegutati" viene riportato al n. 2, nascente da separazione giusta atto giudiziario del 03.03.2006 – Tribunale di Catania.

N.B. le suddette formalità sono state rilevate dalla certificazione notarile in atti.

3 INDICAZIONI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

I beni oggetto di vendita presentano in definitiva le seguenti caratteristiche:

1. Terreno in Nicolosi, Contrada Fossa o Gervasi, esteso circa ha 0.19.60 ed ha 0.17.00; in catasto, rispettivamente, al foglio 14, particelle 219 e 224.

Valore dell'immobile = Valore di vendita = € 700,00

2. Immobile sito in Catania, via Carlo Forlanini nn. 117, 119 e 121, piano terra e piano primo sottostada; in catasto al foglio 25, particelle 1276 e 1277, esteso

mq. 293,90 lordi (264,30 mq. netti) al piano terra e mq. 78,30 lordi (71,90 mq. netti) al piano interrato; composto da due grandi sale lavoro con ufficio e servizi, al piano interrato vi è un piccolo cortile di mq. 12,50.

Valore dell'immobile = Valore di vendita = € 232.000,00

3. **Proprietà, in ragione di un quarto (1/4) indiviso, di:**

- Appartamento sito in Catania, via Palermo n. 47, piano terra; in catasto al foglio 30, particella 226, subalterno 2, esteso mq. 114,00 lordi (102,60 mq. netti).

Valore dell'immobile = € 31.100,00

Valore di vendita = € 7.000,00

- Appartamento sito in Catania, via Palermo n. 49, piani terra e primo; in catasto al foglio 30, particella 226, subalterno 1, esteso mq. 198,30 lordi (178,40 mq. netti) con tre balconi di affaccio su Via Palermo.

Valore dell'immobile = € 53.500,00

Valore di vendita = € 12.000,00

- Appartamento sito in Catania, via Palermo n. 51, piano terra; in catasto al foglio 30, particella 226, subalterno 3, esteso mq. 112,00 lordi (100,80 mq. netti).

Valore dell'immobile = € 30.100,00

Valore di vendita = € 6.800,00

Nel caso di vendita in unico lotto, come si suggerisce, l'importo complessivo è pari a € 25.800,00

4. Appartamento sito in Mascalucia (CT), via Tremestieri n. 16, piano terra, scala B; in catasto al foglio 19, particella 90, subalterno 19, esteso mq. 88,50 lordi (82,30 mq. netti) e composto da n. 3 vani e servizi (corridoio, cucina, wc e lavanderia).

Valore dell'immobile = Valore di vendita = € 152.500,00

- Due garages sottostanti all'appena descritto appartamento, piano sottostrada; in catasto al foglio 19, particella 90, subalterni 28 e 31. Estesi rispettivamente: sub 28 - mq. 47,10 lordi (44,00 mq. netti) e sub 31 - mq. 15,00 lordi (14,00

mq. netti).

sub 28 - Valore dell'immobile = Valore di vendita = € 38.100,00

sub 31 - Valore dell'immobile = Valore di vendita = € 12.100,00

Nel caso di vendita in unico lotto, come si suggerisce, l'importo complessivo è pari a € 202.700,00

4 CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 02.10.2009

Il C.T.

Ing. Alessandro Paternò Raddusa



Sono di seguito allegati:

- Verbale delle operazioni di perizia;
- **Terreno in Nicolosi:**
Certificato di destinazione urbanistica (alleg. n. 1);
- **Immobile in Catania, Via Carlo Forlanini:**
Planimetria catastale, particella 1276 (alleg. n. 2.1);
Planimetria catastale, particella 1277 (alleg. n. 2.2);
Banca dati delle quotazioni immobiliari (alleg. n. 2.3)
- **Edificio in Catania, Via Palermo:**
Planimetria catastale, particella 226 – sub 2 (alleg. n. 3.1);
Planimetria catastale, particella 226 – sub 1 (alleg. n. 3.2);
Planimetria catastale, particella 226 – sub 3 (alleg. n. 3.3);
Documentazione – Servizio Pubblica Incolumità (alleg. n. 3.4)
Foglio di mappa n. 30/All. B (alleg. n. 3.5)
Banca dati delle quotazioni immobiliari (alleg. n. 3.6)
- **Appartamento e garages in Mascalucia, Via Tremestieri:**
Planimetria catastale, particella 90 – sub 19 (alleg. n. 4.1);
Planimetria catastale, particella 90 – sub 28 (alleg. n. 4.2);
Planimetria catastale, particella 90 – sub 31 (alleg. n. 4.3);