

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

Giudice Delegato: Dott.ssa R. Montineri

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE E ALLEGATI

Esecuzione Immobiliare n. 527/07

C.T.U. ARCHITETTO OLIVIA PAOLA PARISI



1) PREMESSA

La S.V., Ill.ma ha nominato la sottoscritta, arch. Olivia Parisi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Catania con il n°1063, quale consulente tecnico d'ufficio affidando il mandato allegato al verbale d'udienza.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta si è recata al catasto per acquisire la documentazione necessaria, e presso gli uffici tecnici dei Comuni ove sono ubicati gli immobili oggetto del presente pignoramento.

Sono stati ispezionati i luoghi in oggetto e presi appunti in separati fogli, nei giorni: 10.12.2009, 11.12.2009, 12.12.2009, 14.12.2009 e 11.02.2010 (allegato 1).

3) DESCRIZIONE E UBICAZIONE

I cespiti oggetto della presente esecuzione sono complessivamente **10**, di cui: **4 ubicati nel Comune di Pedara**, descritti e valutati ai paragrafi denominati come **LOTTO A.1) e LOTTO A.2)** e successivi sottoparagrafi e **1 nel Comune di Aci Sant'Antonio**, descritto e valutato ai paragrafi come **LOTTO B** e successivi sottoparagrafi; **3 ubicati nel Comune di Acicatena** descritti e valutati ai paragrafi come **LOTTO C** e successivi sottoparagrafi; ed infine **2 ubicati nel Comune di Catania**, descritti e valutati ai paragrafi come lotto **D** e successivi sottoparagrafi;





LOTTO A) BENI UBICATI NEL COMUNE DI PEDARA-

DESCRIZIONE GENERICA E MODALITA' DI VENDITA:

E opportuno precisare che dei quattro cespiti di seguito di seguito descritti, anche se catastalmente sono individuati singolarmente, allo stato attuale, le particelle 861, 864 e 865 (descritti dal punto 1 al 3) possono essere considerate come unico lotto in quanto a servizio della stessa unità immobiliare adibita ad albergo (allegato 5) e per tale motivo si consiglia una vendita in unico lotto; va inoltre evidenziato che per gli immobili identificati al N.C.E.U. di Pedara al foglio 17 part, 865 come sub 1 e sub 2, è stata eseguita una variazione d'ufficio del 22.09.2000 a seguito di fusione diversa, distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione abitazione ad albergo e quindi relativa variazione di categoria catastale con conseguente soppressione dei sub 1 e 2 e successiva creazione del sub 3 ;

- 1) Terreno sito in Pedara, riportato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 17, part, 861, qualità: vigneto; classe:3; superficie are 9 ca 43 (corrispondenti a mq. 943,00), reddito domenicale, €4,87 reddito agrario €2,44; confinante: a nord- ovest con la particella 67, ad ovest con la particella 66, a sud-ovest con la particella 860, a sud con la 863, ad est con la 864 e 865 e ad nord est con strada comunale.
- 2) Terreno sito in Pedara, riportato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 17, part, 864, qualità: vigneto; classe:3; superficie are 3 ca 81 (corrispondenti a





mq. 381,00) , reddito domenicale, €1,97 reddito agrario €0,98; confinante: a nord-ovest con la particella 861 a sud con la particella 863 e 867, ad est con la 865.

3) Immobile sito in Pedara in via Due palmenti 7/ A piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 17, part, 865 sub 3, proveniente dalla soppressione dei sub 1 e 2 della stessa particella dello stesso foglio categoria D/2, rendita catastale € 13.706,77, l'estensione del lotto è pari a are 21 ca 27 (corrispondenti a mq. 2.127,00) ; confinante: a nord-ovest con la particella 861, a ovest con la 864, a sud ed ad est con la particella 867, e a nord-est con strada comunale;

4) ½ della piena proprietà dell' immobile con soppalco al piano terreno sito in Pedara in via Due Palmenti 7/A, int. 9, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 17, part, 873 cat. C2 esteso mq. 27,00 , rendita catastale € 50,20; confinante: a nord-est con la particella 867, a ovest con la 862, a sud con la particella 204.

LOTTO A.1.) TITOLARITÀ DEI BENI E PROVENIENZA

Gli immobili descritti dal punto 1 al 3 del paragrafo Lotto A della presente relazione sono pervenuti al debitore esecutato per l'intera proprietà per atto di compravendita del 27/12/1999 Notaio A. Fiorito trascritto il 28/01/2000 ai n.ri 3144/2357 (dati rilevati dalla certificazione notarile ex art. 567).





LOTTO A.1.1) DESTINAZIONE E CONFORMITÀ URBANISTICHE

Le particella 861 ,864 e 865 foglio 17, secondo il vigente P.R.G.di Pedara ricadono (allegato in zona C.B.C.S. (RESIDENZIALE E ATTIVITÀ COMPATIBILI), allo stato attuale sono usate come aree attrezzate a servizio della struttura alberghiera.

Per l'immobile censito alla particella 865 foglio 17 sub 3 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria L.724/94 n° 09/2000 il 28.02.2000 e certificato di agibilità, rilasciato il 14.4.2005 , per la piscina ,certificato di agibilità rilasciato il 30.6.1005 (allegati 3)

LOTTO A.1.2) DESCRIZIONE DEI CESPITI CENSITI AL N.C.E.U DI PEDARA

PARTICELLE 861, 864 e 865 sub 3 foglio 17,

Tali cespiti sono , come già indicato nel paragrafo precedente sono immobili costitutivi di una unica struttura alberghiera a 3 stelle, ove la particella 865 sub 3 è quella edificata mentre le altre particelle sono a servizio , infatti esse sono aree esterne attrezzate (sosta esterna, piscina, parcheggi, etc).

L'immobile in questione corrispondente alla particella 865 sub3, è costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra ove sono ubicati

- al piano seminterrato ambulatori, sala attesa, (allo stato attuale non ancora funzionanti), locali spogliatoi, lavanderia, depositi , locale macchinari, cucina , palestra (che allo stato attuale è usata come sala pranzo) ,servizi e vani destinati a riserva idrica (per complessivi 598,00 mq di superficie coperta allegato n 3)





- al piano rialzato n° 7 stanze indipendenti con relativi servizi, 410,00 mq di superficie coperta allegati n 3)
- al primo piano altre 11 stanze indipendenti con relativi servizi , disimpegno, ripostigli , corridoio e vano per il personale di servizio (per ulteriori 333,00 mq di superficie coperta allegati n 3).
- al secondo piano altre 2 stanze mansardate, comunicanti con quelle rispettivamente sottostanti, con relativi servizi (per ulteriori 60,65 mq lordi di superficie coperta allegati n 3)- **COMPLESSIVAMENTE ESTESO MQ. 1.402,17; LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI BALCONI E DELLE TERAZZE E' PARI A MQ 262,70.**

La disposizione dei vani è visibile nella planimetria catastale e nell'elaborato di progetto (allegati n. 3.);il collegamento verticale tra i piani è assicurato da tre scale interne ed un impianto ascensore e corridoi, in ogni piano, che fungono da collegamento orizzontale tra le stanze.

I pavimenti, con esclusione dei servizi, sono in ceramica colore beige, i servizi di ciascuna stanza sono di tipo tradizionale con doccia, pavimenti in monocottura e pareti rivestite in mattonelle di ceramica fino a 2,00 mt; ogni stanza è dotata di impianto di aria condizionata autonomo con split a parete e di riscaldamento centralizzato con piastre in alluminio preverniciato; gli infissi esterni sono in alluminio con tende





oscuranti; le pareti sono tinteggiate con pittura; l'impianto elettrico di ogni stanza è dotata di pannello elettrico con interruttore generale magnetotermico.

L'albergo è dotato di impianto antincendio con centralina unica ed è presente un sistema di rilevazione antifumo.

Le stanze, 21 in tutto, sono essenzialmente riconducibili a quattro tipologie: matrimoniale , matrimoniale con mansarda , matrimoniale sovrastante, doppia e singola.

Osservazioni: lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale ma al progetto agli atti del Comune di Pedara , le difformità riscontrate riguardano delle variazioni di distribuzione interna, all'uopo si sottolinea che il sottoscritto c.t.u. ha presentato , previa autorizzazione del giudice, nuova planimetria catastale (allegati 3).

**LOTTO A.1.3) VALUTAZIONE DEI CESPITI CENSITI AL N.C.E.U DI PEDARA
PARTICELLE 861, 864 e 865 sub 3 foglio 17.**

Trattandosi di stima di immobile avente destinazione di tipo commerciale, e inerente immobili con un ridotto mercato, per una serie di finalità relative alle stime contabili, assicurative etc..... non si possono utilizzare i normali metodi di stima del tipo comparativa o a reddito. In verità, il valore effettivo dei beni oggetto di pignoramento dovrebbe in effetti discendere da una stima del tipo a reddito, proprio perché l'utile derivante dall'azienda commerciale determina automaticamente il valore dell'immobile; tale stima tuttavia non può eseguirsi poiché o si fonda su un reddito presunto (non





determinabile per azienda commerciale, avendo la stessa troppe variabili non conosciute) ovvero bisognerebbe essere in possesso dei registri inerenti la contabilità aziendale di ricavi, costi e utili.

Ne segue, per quanto sopra esposto, che l'unica stima possibile è quella che tiene conto del valore del terreno, del costo di costruzione, considerando un coefficiente pari ad 1 per le aree interne e 0,50 per le aree destinate a terrazze e balconi (ubicato al piano rialzato e primo piano) altresì si inserirà ulteriore coefficiente che tiene specificatamente conto delle parti accessorie di sistemazione delle aree esterne e a servizio della struttura alberghiera (piscina, recinzione esterna, rivestimenti muri perimetrali esterni, scale e gradinate, terrazze, realizzazione aiuole, pavimentazione, realizzazione cancelli esterni , parcheggi, illuminazione esterna etc.) tale aliquota di maggiorazione si indica nella misura del 15% del valore complessivo.

In definitiva, la stima del bene viene effettuata tenendo conto della seguente formula:

$$V_{tot} = (V_{terr} + C_c) * C_{.est}$$

Dove : V_{tot} = valore complessivo di stima

V_{terr} = valore del terreno e dell'area di sedime

C_c = Costo di costruzione

$C_{.est}$ = coeff. di maggiorazione relativo alle parti accessorie esterne





Superficie del terreno = pari alle aree antistanti libere e l'area di sedime del fabbricato;
tale superficie è pari a 3.451,00 mq. circa, dei quali: mq. 943,00 della part.Illa 861, mq.
2.127,00 della part.Illa 865, e mq. 381,03 della part.Illa 864.

Costo di costruzione Cv = pari a €/mq. 1.300,00;

Coefficiente relativo alle aree destinate a terrazze e balconi= 0,50

Valore del terreno Vt = €/mq 80,00 il valore dell'area edificabile

Coefficiente di maggiorazione relativo alle parti accessorie esterne: pari a 1,15

In definitiva, con i coefficienti e i valori prima indicati, si ottiene una stima complessiva
di

$V_{tot} = (V_{terr} + (C_c)) * C_{est.} = (80,00 * 3.451,00) + ((1.402,17 * 1.300,00) + (1300,00 * 262,70 * 0,50)) * 1,15 =$

$€(276.080,00 + 1.822.821,00 + 170.755,00) * 1,15 = € 2.269.656,00 * 1,15 =$

Valore di stima €2.610.104,40

In definitiva, arrotondando gli importi sopra indicati, si ha

VALORE DI VENDITA €2.610.000,00

LOTTA A.2.) DESCRIZIONE GENERICA E MODALITA' DI VENDITA:

- 5) ½ della piena proprietà dell' immobile, sito in Pedara in via Due Palmenti 7/A
riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 17, part, 873 categoria C2
classe 7 consistenza mq. 27,00 rendita catastale € 50,20; la quota parte
dell'immobile può essere venduto separatamente dalle precedenti.





LOTTO A.2.1) TITOLARITÀ DEL BENE E PROVENIENZA

L'immobile descritto al punto 4 del paragrafo Lotto A della presente relazione è pervenuto al debitore esecutato per la quota di metà indivisa, in regime di separazione dei beni ,dell' intera proprietà per atto di compravendita del 19/07/2000 Notaio A. Fiorito trascritto il 04/08/2000 ai n.ri 27286/20138 (dati rilevati dalla certificazione notarile ex art. 567).

LOTTO A.2.2) DESTINAZIONE E CONFORMITÀ URBANISTICHE

La particella 873 foglio 17, secondo il vigente P.R.G.di Pedara ricade in zona C.B.C.S. (RESIDENZIALE E ATTIVITÀ COMPATIBILI),

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente è stata presentata in data 2 gennaio 1995 prot. N° 13 domanda in sanatoria per ottenere concessione edilizia e sono state pagate l'oblazione autoliquidate con versamento di £.2.000.000 in data 31.dicembre 1994 e gli oneri concessori auto liquidati di £. 682.000 in data 2 gennaio 1995 (vedi certificato notarile allegati 4) allo stato attuale per la definizione della pratica mancano i documenti per come richiesto dall'ufficio tecnico del Comune di Pedara (allegati 4)

LOTTO A.2.3) DESCRIZIONE DEI CESPITI CENSITI AL N.C.E.U DI PEDARA

PARTICELLA 873 foglio 17,





Tale cespite è, costituito da un deposito esteso mq. 27,00, e da un terreno di pertinenza esteso mq. 272 ,00 lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale allo stato attuale non è utilizzato e si trova in uno stato fatiscente.

**LOTTO A.2.4) VALUTAZIONE DEL CESPITE CENSITO AL N.C.E.U. DI PEDARA
PARTICELLA 873 foglio 17.**

La valutazione dell'immobile è stato effettuata con il metodo di stima analitico; si è preso come valore di riferimento il valore pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che è pari ad € 700,00.

Detto valore è stato corretto applicando i relativi coefficienti: l'immobile è stato costruito nel 1994, è stato quindi applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,65.

Il coefficiente da considerare per il calcolo della superficie convenzionale del giardino di pertinenza è pari 0,15 ; ne segue che il valore dell'immobile è pari ad € (700,00 x 0,65) x (0,15 x 272,00 mq + 27,00 mq.) e quindi € 455,00 x 67,80 mq., ne segue che il valore dell'immobile è pari ad € 33.615,24;

**IL VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DEL PRESENTE PIGNORAMENTO (1/2
DELL'INTERO) È PARI AD € 16.807,62**





LOTTO B) BENI UBICATI NEL COMUNE DI ACI SANT' ANTONIO -

DESCRIZIONE GENERICA E MODALITA' DI VENDITA:

6) ½ della piena proprietà dell' immobile, sito in Acì Sant' Antonio in via A. De Gasperi ,18, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 17, part, 660 sub 18 cat. C2 esteso mq. 113,00, rendita catastale : € 297,63 ; la quota parte dell'immobile può essere venduto separatamente dalle precedenti.

LOTTO B.1.1) TITOLARITÀ DEL BENE E PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato per la quota di metà, in regime di comunione dei beni ,dell' intera proprietà per atto di compravendita del 03/09/1991 Notaio F. Grassi trascritto il 09/09/21991 ai n.ri 36603/26427 (dati rilevati dalla certificazione notarile ex art. 567 e allegati 5).

LOTTO B.1.2) DESTINAZIONE E CONFORMITÀ URBANISTICHE

L' intera palazzina in cui è ubicato il cespite in oggetto è stato realizzato in esecuzione e conformità della concessione edilizia n. 136 del 26.11.1987 (pratica edilizia n°35/87) e della relativa variante n. 50 approvata in data 21.08.1991

Il certificato di conformità è stato rilasciato in data 26.08.1991;(allegati 5)

LOTTO B.1.3) DESCRIZIONE DEI CESPITI CENSITI AL N.C.E.U DI ACI SANT'

ANTONIO FOGLIO 17 PARTICELLA 660 SUB 18





Tale cespite è , costituito da un deposito esteso mq. 106,40 , dotato di ripostiglio e wc. ed ha annesso una corte esterna di proprietà esclusiva, estesa mq. 135,00; lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale allo stato attuale non è locato .

LOTTO B.1.4) VALUTAZIONE DEL CESPITE CENSITO AL N.C.E.U. DI ACI SANT' ANTONIO - FOGLIO 17 PARTICELLA 660 SUB 18;

La valutazione dell'immobile è stato effettuata con il metodo di stima analitico; si è preso come valore di riferimento il valore pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che è pari ad € 750,00.

Detto valore è stato corretto applicando i relativi coefficienti: l'immobile è stato costruito nel 1991, è stato quindi applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,75.

Il coefficiente da considerare per il calcolo della superficie convenzionale della corte di pertinenza è pari 0,15 ; ne segue che il valore dell'immobile è pari ad €. $(750,00 \times 0,75) \times (0,15 \times 135,00 \text{ mq} + 106,40 \text{ mq.})$ e quindi € 562,50 x 126,65 mq., ne segue che il valore dell'immobile è pari ad € 73.805,29;

IL VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DEL PRESENTE PIGNORAMENTO (1/2 DELL'INTERO) È PARI AD € 36.902,64





LOTTO C) BENI UBICATI NEL COMUNE DI ACI CATENA -

DESCRIZIONE GENERICA E MODALITA' DI VENDITA:

- 1) Appartamento sito in Aci Catena in via dei Ciclopi n° 1-3, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, part, 785 sub 10 cat. A/7 consistenza: VANI 7,5; Rendita Catastale : €. 677,75 ;
- 2) Immobile sito in Aci Catena in via dei Ciclopi n° 1-3,int. 27 piano terra, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, part, 833 sub 3 cat. PA consistenza: Rendita Catastale ;
- 3) Immobile sito in Aci Catena in via dei Ciclopi n° 1-3,int. 53 piano terra, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, part, 839 sub 1 cat. PA consistenza: Rendita Catastale;

Gli immobili su descritti possono essere venduti anche separatamente;

LOTTO C)- TITOLARITÀ DEI BENI E PROVENIENZA

Gli immobili descritti ai punti 1, 2 e 3 del LOTTO C sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà per atto di compravendita del 23/09/2002 Notaio G. Lombardo trascritto il 03/10/2002 ai n.ri 37244/28004 (dati rilevati dalla certificazione notarile ex art. 567 e allegati 6).

LOTTO C- DESTINAZIONE E CONFORMITÀ URBANISTICHE





Le unità immobiliari in oggetto sono state costruite giusta concessione edilizia n. 51/88 prot. 6405, in data 7.12.1998 e successive varianti presentate in data 2.8.1993 prot. N. 13995 e 17.6.1994 prot.n.12947 (allegati 6).

**LOTTO C.1.1) DESCRIZIONE DEL CESPITE CENSITO AL N.C.E.U DI ACI CATENA
12, PART, 785 SUB 10 - DATI CATASTALI E CONFINI**

L' unità immobiliare in oggetto consiste in una villetta unifamiliare facente parte di un complesso edilizio di villette a schiera , denominato "Residence Le Ville"; esso è *adibito a civile abitazione e si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato, collegati a mezzo di una scala interna con annessi giardinetti di pertinenza esclusiva ubicati sui lati sud-est e nord-ovest.*

E' riportata al N.C.E.U. del Comune di Acì Catena (CT); al foglio 12, part, 785 sub 10 cat. A/7 classe 2 consistenza vani 7,5 rendita catastale €. 677,75 essa è **confinante:** a sud - est con strabella condominiale da cui ha accesso; a sud-ovest con altra unità dello stesso complesso, di proprietà di terzi a nord-est con altra unità dello stesso complesso, di proprietà di terzi a nord-ovest con muro di contenimento.

OSSERVAZIONI: Lo stato attuale dell'appartamento non corrisponde alle planimetrie catastali, le difformità riscontrate riguardano delle variazioni di distribuzione interna, all'uopo si sottolinea che il sottoscritto c.t.u. ha presentato , previa autorizzazione del giudice, nuova planimetria catastale (allegati n°6).





LOTTO C.1.2) DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L' appartamento si sviluppa su tre piani ed è costituito al piano sottostrada da una cantina , bagno e lavanderia, al piano terra da un soggiorno, cucina, bagno e 2 corti-giardino una ubicato sul lato nord-ovest e l'altra sul lato sud-est ;al primo piano da tre vani, un bagno e due terrazze, una ubicato sul lato nord-ovest e l'altra sul lato sud-est
I vani dell' immobile hanno le seguenti dimensioni:

- **PIANO SOTTOSTRADA** : Cantina a forma rettangolare di dimensione ml. 5,60 x 4,55 esteso mq. 25,48 ; cantina a forma rettangolare di dimensioni: ml. 3,40 x 2,40 ed è esteso mq. 8,16; bagno a forma rettangolare di dimensioni: ml. 3,40 x 2,00 ed è esteso mq. 6,80;

- **PIANO TERRA** : Soggiorno a forma di L esteso mq. 27,85; cucina a forma rettangolare di dimensioni: ml. 3,40 x 2,90 ed è esteso mq. 9,86; bagno a forma rettangolare di dimensioni: ml. 1,55 x 1,95 ed è esteso mq. 3,02;

- **PIANO PRIMO** : disimpegno e vano scala esteso mq. 6,24; bagno a forma rettangolare di dimensioni: ml. 1,60 x 2,30 ed è esteso mq. 3,68; letto 1 a forma irregolare esteso mq. 13,30; letto 2 a forma rettangolare di dimensioni: ml. 3,55 x 2,30 ed è estesa mq. 8,17; letto 3 a forma rettangolare di dimensioni: ml. 3,20 x 2,50 ed esteso mq. 8,00





La superficie complessiva dell'immobile, al netto dei muri perimetrali ed interni, è di mq. **120,56** quella commerciale di mq. **136,23** [la superficie commerciale è uguale alla superficie netta (mq.120,56) + 13% (mq. 15,67) di superficie netta].

PERTINENZE:



Piano terra : Giardinetto ubicato sul lato nord-ovest a forma trapezoidale di dimensione ml. 10,80 – 4,40- 9,00 -4,00 esteso mq. 39,60;

Giardinetto ubicato sul lato sud-est a forma trapezoidale di dimensione ml. 6,10 – 6,20- 9,45 -6,91 esteso mq. 48,21;

Complessivamente i giardinetti sono estesi mq. 87,81.

Piano primo : Balcone ubicato sul lato nord-ovest dell'immobile e antistante il letto 1, di dimensioni 2,80 x 1,80 ml ed esteso mq. 5,04

Balcone ubicato sul lato sud-est dell'immobile e antistante e antistante il letto 2 e 3 di dimensioni 5,60 x 1,80 ml ed esteso mq. 10,08;



Complessivamente i balconi sono estesi mq. 15,12

LOTTO C.1.3) RIFINITURE DELL'APPARTAMENTO

- I pavimenti del piano cantinato e terra sono realizzate con mattonelle di cotto quelli del piano primo è realizzato con parquet; i pavimenti della cucina e del bagno sono realizzati con mattonelle ceramizzate di dim 20 x 20 cm, le pareti dell'appartamento sono pitturate, Infissi interni: in legno tamburate, Infissi esterni: in alluminio preverniciato





Lo stato di conservazione è ottimo, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento

LOTTO C.1.4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

La stima dell' appartamento è stata eseguita con il metodo analitico, è stato considerato il **valore di mercato** dato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per le abitazioni di tipo Ville e villini che è pari a € 2.100,00 al mq.

Nel calcolo del valore dell'immobile effettuato con tale metodo si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (in aumento e/o in diminuzione) che indicano le peculiarità dell'immobile, quale la sua ubicazione, lo stato di manutenzione , l' anno di edificazione , la dotazione di servizi (scuole, uffici postali, farmacia, trasporti pubblici, negozi, supermercati etc.) e le peculiarità della singola unità immobiliare, stato di manutenzione, dotazione di impianti etc.

LOTTO C.1.5) COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Trovandosi il cespite in una zona lontana del centro , ma in una zona residenziale e dotata di servizi nelle vicinanze si è considerato un coefficiente in aumento di **1,04** ;lo stato di conservazione dell' intero cespite è ottimo, è possibile applicare un coefficiente relativo all' età e al suo stato di conservazione di **1,10** ;l' appartamento ha una buona esposizione e quindi è applicabile un coefficiente pari a **1,03** ;l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo quindi è possibile applicare un coefficiente pari a **1,05** ;





Il coefficiente da applicare ai balconi è **0,25**

Il coefficiente da applicare alle corti è **0,15**

Tutto ciò premesso ne deriva che il valore dell' appartamento è stato calcolato come di seguito descritto:

LOTTO C.1.6) METODO ANALITICO (VALORE A MQ)

Il valore di riferimento , è pari ad € 2.100,00 €/mq che corretto con i coefficienti, descritti nel precedente paragrafo è pari a 2.598,20 €/mq. (2.100,00 €/mq. x 1,04 x 1,10 x 1,03 x 1,05) per i mq. dell'appartamento 136,23 e quindi il valore dell'appartamento è pari a **€ 353.952,12.**

Per calcolare il valore delle pertinenze (corti e balconi) il predetto valore deve essere corretto ulteriormente applicando il coefficiente di 0,25 per i balconi e 0,15 per le corti;

- il valore dei balconi sarà di €/mq. 2.598,20 x 0,25 x i mq degli stessi pari a 15,12 e quindi **€ 9.821,18**
- il valore delle corti sarà di €/mq. 2.598,20 x 0,15 x i mq delle stesse pari a 87,81 e quindi **€ 34.222,13**

In definitiva il valore dell'immobile , comprensivo di pertinenze, è pari a € 397.995,43.





LOTTO C.2.1) IMMOBILI (N° 2 POSTI AUTO) SITI NEL COMUNE DI ACICATENA

- ✓ Immobile sito in Aci Catena in via dei Ciclopi n° 1-3,int. 27 piano terra, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, part, 833 sub 3 cat. PA

consistenza: Rendita Catastale ;;

- ✓ Immobile sito in Aci Catena in via dei Ciclopi n° 1-3,int. 53 piano terra, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, part, 839 sub 1 cat. P.A.

consistenza: Rendita Catastale ;;

LOTTO C.2.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

La stima dei due posti auto è stata eseguita con il metodo analitico, è stato considerato il **valore di mercato** riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per i box, ma trattandosi nel caso in specie di Posti Auto è stato considerato un coefficiente riduttivo di 0,60.

Il valore di riferimento , è pari ad €. 1.250,00 €/mq che corretto con il coefficiente di riferimento è pari a 750,00 €/mq. che va moltiplicato per i mq. del posto auto pari a 13,68 e **quindi il valore di ciascun posto auto è pari a € 10.260,00.**

NE SEGUE CHE IL VALORE COMPLESSIVO DEI DUE POSTI AUTO È PARI

€20.520,00





D) BENI UBICATI NEL COMUNE DI CATANIA -

DESCRIZIONE GENERICA E MODALITA' DI VENDITA:

- 1) ½ della piena proprietà dell' appartamento sito in Catania in via De Simone n° 21,int. 6 piano 2 riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 18, part, 356 sub 98 cat. A/3 consistenza vani : 8,5 ; rendita catastale € 1.097,47 ;
- 2) Immobile sito in Catania in via Nuovalucello n°3-5-7, piano terra, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 7, part, 854 sub 9, cat. C6, consistenza mq : 19,00 ; rendita catastale € :123,64 .

LOTTO D. 1.1) TITOLARITÀ DEL BENE E PROVENIENZA

L'immobile descritto al punto 1 del paragrafo Lotto D della presente relazione è pervenuto al debitore esecutato per la quota di metà indivisa, in regime di comunione dei beni ,dell' intera proprietà per atto di compravendita del 28/04/1989 Notaio B. Las Casas trascritto il 8/05/1989 ai n.ri 15850/12737 (allegato7)

LOTTO D. 1.2): DATI CATASTALI E CONFINI

*Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra in catasto al N.C.EU. al foglio 18, particella 356 sub 98 categoria A/3 classe 7 consistenza 8,5 vani rendita catastale € . 1.097,47 del Comune di Catania; **CONFINANTE:** a nord con proprietà di terzi, vano scala e pertinenza condominiale ad est con fabbricato e relativo vano scala con ingresso da via Giannotta a sud con proprietà di terzi ed area su Via M. Scammacca ad ovest con via De Simone .*





Allo stato attuale è residenza dell'esecutato.

LOTTO D.1.3) CONFORMITÀ URBANISTICHE

L'unità immobiliare, in oggetto, è stata costruita in data anteriore al 1 settembre 1967 ; lo stato attuale del cespite corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale a meno di lievi variazioni interne per le quali non è richiesta alcuna autorizzazione edilizia (Allegati 7)

LOTTO D.1.4) DESCRIZIONE ANALITICA

Il cespite in oggetto consiste in un appartamento, ubicato nel Comune di Catania, in un edificio condominiale, sito in via De Simone ,esso è ubicato al piano secondo.

Esso è costituito da cinque vani e accessori.

I vani dell' immobile hanno le seguenti dimensioni:

-Ingresso- salone a forma irregolare esteso mq. 43,18; Soggiorno con angolo cottura a forma irregolare esteso mq. 42,97; 2 ripostigli e lavanderia a forma irregolare , uno esteso mq. 6,11e l'altro esteso mq. 9,96; 1 rip a forma rettangolare di dim ml. 1,20 x 2,80 esteso mq. 3,36, corridoio a forma rettangolare di dim. ml. 1,20 x 8,20 esteso mq.9,84, vano 1 a forma rettangolare di dim. ml. 4,30 x 3,80 esteso mq.16,34, vano 2 a forma rettangolare di dim. ml. 4,30 x 4,20 esteso mq.18,06, vano 3 a forma rettangolare di dim. ml. 4,30 x 3,60 esteso mq.15,48, 2 bagni a forma irregolare, uno esteso mq . 5,80 e l'altro mq. 3,20;





La superficie complessiva dell'immobile, al netto dei muri perimetrali ed interni, è di mq. 169,70 **quella commerciale di mq. 191,76** [la superficie commerciale è uguale alla superficie netta (mq. 169,70) + 13% (mq. 22,09) di superficie netta].

PERTINENZE:

- 1) BALCONE prospiciente la via De Simone e la via M. Scammacca esteso mq. 25,46 e superficie ragguagliata 6,37 mq (0,25 della superficie reale);
- 2) BALCONE prospiciente la corte comune esteso mq. 4,20 e superficie ragguagliata 1,05 mq (0,25 della superficie reale);

e quindi complessivamente mq. 7,42 di superficie ragguagliata

RIFINITURE DELL'APPARTAMENTO

- I pavimenti di tutto l'appartamento ad esclusione degli accessori è in parquet; le pareti dell' appartamento sono rivestite con carta da parati sono realizzate con mattonelle ceramizzate colore grigio con decorazioni di dim 50 x 50 cm. - I pavimenti e le pareti dei bagni e dell'angolo cottura sono realizzati con mattonelle ceramizzate.

- Infissi interni: in legno laccate bianche.
- Infissi esterni: internamente in legno ed esternamente in alluminio anodizzato
- Lo stato di conservazione è ottimo, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, funzionante, e di impianto di citofono





LOTTO D.1.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

La stima dell' appartamento è stata eseguita con il metodo analitico, è stato considerato il **valore di mercato** dato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio per le abitazioni di civile abitazione che è pari a € 2.100,00 al mq.



Nel calcolo del valore dell'immobile effettuato con tale metodo si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (in aumento e/o in diminuzione) che indicano le peculiarità dell'immobile, quale la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione, la dotazione di servizi (scuole, uffici postali, farmacia, trasporti pubblici, negozi, supermercati etc.) e le peculiarità della singola unità immobiliare, stato di manutenzione, dotazione di impianti etc.

LOTTO D.1.6) COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Trovandosi il cespite in una zona dotata di servizi nelle vicinanze si è considerato un coefficiente in aumento di **1,10**; l'immobile è costruito da più di 40 anni lo stato è mediocre quindi è applicabile un coefficiente di vetustà pari a **0,65**; l'immobile è ubicato al secondo piano l'immobile e lo stabile non è dotato di impianto ascensore quindi è possibile applicare un coefficiente pari a **0,90**; lo stato di conservazione dell'appartamento è ottimo ed è rifinito in modo signorile, è possibile applicare un coefficiente relativo di **1,05**; è dotato di impianto di riscaldamento autonomo quindi è possibile applicare un coefficiente pari a **1,05**;





Il coefficiente da applicare ai balconi è **0,25**

Tutto ciò premesso ne deriva che il valore dell' appartamento è stato calcolato come di seguito descritto:

LOTTO D.1.7) METODO ANALITICO (VALORE A MQ)

Il valore di riferimento , è pari ad € 2.600,00 €/mq che corretto con i coefficienti, descritti nel precedente paragrafo è pari a 1.844,59 €/mq. (2.600,00 €/mq. x 1,10 x 0,65 x 0,90 x 1,05 x 1,05) per i mq. dell'appartamento 191,83 e quindi il valore dell'appartamento è pari a **€ 353.846,01.**

Per calcolare il valore delle pertinenze (balconi) il predetto valore va moltiplicato per la superficie ragguagliata dei balconi;

- il valore dei balconi sarà di €/mq. 1.844,59 x i mq degli stessi pari a 7,42 e quindi **€ 13.677,66**

In definitiva il valore dell'immobile , comprensivo di pertinenze, è pari a € 367.523,67.

**LA QUOTA OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE È PARI AD ½
DELL'INTERO QUINDI IL COMPENDIO PIGNORATO È PARI AD € 183.761,83**

LOTTO D.2.1) BENI UBICATI NEL COMUNE DI CATANIA

3) Il bene in oggetto è 1 e consiste in un garage sito in Catania in via Nuovalucello, 3,7, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 7, part, 854 sub 9 cat. C6 esteso 19,00 ; rendita catastale € :123,64 .





CONFINANTE: a nord ad est ed ovest con proprietà di terzi a sud con corsia di manovra; lo stato attuale corrisponde alla planimetrie catastale.

L'intera palazzina, in cui si trova l'immobile, è stata costruita in data anteriore al 1 settembre 1967 (allegati 8)

LOTTO D.2.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

La stima del cespite è stata eseguita con il metodo analitico, è stato considerato il **valore di mercato** riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per i box.

Il valore di riferimento , è pari ad € 2.650,00 €/mq che va moltiplicato per i mq. del garage pari a 19,00 e per il coefficiente relativo alla vetustà dello stabile pari a 0,70 **quindi il valore dell' immobile è pari a € 32.245,0.**



TABELLA RIASSUNTIVA DELLE ISCRIZIONI

E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

ELENCO ISCRIZIONI	PEDARA foglio 17 part. 861, 864	PEDARA foglio 17 part. 865 sub 3 (ex sub 1 e 2)	PEDARA foglio 17 part. 873	ACI S. ANTONI O foglio 17 part. 660 sub 18	ACICATENA foglio 12 part. 785 sub 10	ACICATEN A foglio 12 part. 833 sub 3	ACICATEN A foglio 12 part. 839 sub 1	CATANIA foglio 18 part. 356 sub 98	CATANI A foglio 7 part. 854 sub 9
	QUOTE PIGNORATE:								
	1/1	1/1	1/2	1/2	1/1	1/1	1/1	1/2	1/1
Ipoteca volontaria iscritta il 15.9.1998 ai nn.ri 35365/3930 per £.68.000.000 (s.c. £.34.000.000)	SI								
Ipoteca giudiziale iscritta il 27.4.2007 ai nn.ri 31155/8711 per €460.000,00 (s.c. €410.000,00)	SI	SI							
Ipoteca volontaria iscritta il 27.3.1992 ai nn.ri 15461/8090 per £.1.800.000.000 (s.c. £.720.000.000)		SI							
Ipoteca legale iscritta il 4.5.2004 ai nn.ri 32158/3930 per €46.764,80 (s.c. €23.373,40)			SI						
Ipoteca legale iscritta il del 21.10.2005 ai nn.ri 68739/24307 per €30.392,60 (s.c. €15.196,30)			SI						
Ipoteca giudiziale iscritta il 8.5.2007 ai nn.ri 33458/9401 per €460.000,00 (s.c. €410.000,00)			SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Ipoteca volontaria iscritta il 4.7.1997 ai nn.ri 20797/2456 per £.40.000.000 in seguito a frazionamento dell' I.V. iniziale iscritta ai nn.ri 31863/4274				SI SU 1/1					
Atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 29.1.1998 ai nn.ri 3627/2933								SI SU 1/1	
Ipoteca volontaria iscritta il 8.5.1989 ai nn.ri 15851/1712 per £.200.000.000 (s.c. £.100.000.000)								SI SU 1/1	
Ipoteca volontaria iscritta il 10.8.2001 ai nn.ri 30011/3963 per £.340.000.000 (s.c. £.170.000.000)					SI	SI	SI		
Ipoteca volontaria iscritta il 9.11.2006 ai nn.ri 72685/20564 per €280.000,00(s.c. €140.000,00)						SI			
Pignoramento del 30.10.2007 trascritto il 27.11.2007 ai nn.ri 78316/45874	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI



<u>TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI E DELLE QUOTE</u>			
<u>PIGNORATE</u>			
	<u>DESCRIZIONE IMMOBILI</u>	<u>VALORE</u>	<u>QUOTA</u>
		<u>IMMOBILE</u>	<u>PIGNORATA</u>
<u>1</u>	COMUNE DI PEDARA foglio 17 part. lle 861, 864 e 865 sub3 (ALBERGO)	<u>€. 2.610.000,00</u>	<u>€. 2.610.000,00</u> <u>(1/1)</u>
<u>2</u>	COMUNE DI PEDARA foglio 17 part. 873 (DEPOSITO)	<u>€. 33.615,24</u>	<u>€. 16.807,62</u> <u>(1/2)</u>
<u>3</u>	COMUNE DI ACI S.ANTONIO foglio 17 part. 660 sub 18 (DEPOSITO)	<u>€. 73.805,29</u>	<u>€. 36.902,64</u> <u>(1/2)</u>
<u>4</u>	COMUNE DI ACICATENA foglio 12 part. 785 sub 10 (APPARTAMENTO)	<u>€.397.995,43</u>	<u>€.397.995,43</u> <u>(1/1)</u>
<u>5</u>	COMUNE DI ACICATENA foglio 12 part. 833 sub 3 (POSTO AUTO)	<u>€. 10.260,00</u>	<u>€. 10.260,00</u> <u>(1/1)</u>
<u>6</u>	COMUNE DI ACICATENA foglio 12 part. 839 sub 1 (POSTO AUTO)	<u>€. 10.260,00</u>	<u>€. 10.260,00</u> <u>(1/1)</u>
<u>7</u>	COMUNE DI CATANIA foglio 18 part. 356 sub 98 (APPARTAMENTO)	<u>€.367.523,67</u>	<u>€. 183.761,83</u> <u>(1/2)</u>
<u>8</u>	COMUNE DI CATANIA foglio 18 part. 854 sub 9 (GARAGE)	<u>€. 32.245,00</u>	<u>€. 32.245,00</u> <u>(1/1)</u>





BENI SOGGETTI A PAGAMENTO IVA:

Trattandosi di beni in proprietà degli esecutati sia quale persone fisiche e che società, tutti i beni in capo alle persone fisiche dovrebbero essere alla vendita esente di IVA, mentre i beni censiti al Comune di Pedara foglio 17 part.ile 861, 864 e 865 sub 3 (ex sub 1 e 2) dovrebbero essere alla vendita soggetti a IVA, in quanto intestati a società S.A.S. e si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

Confidando di avere esaurientemente trattato i quesiti posti, tanto si rassegna alla S.V. Ill.ma, ringraziando per la fiducia accordata, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento; alla presente relazione (composta da 28 pagine) si allegano i seguenti documenti e/o elaborati che ne costituiscono parte integrante:

12) INDICE DEGLI ALLEGATI:

- Allegato 1-** VERBALE DI SOPRALLUOGO
Allegato 2- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Allegato 3- DOCUMENTI RELATIVI AGLI IMMOBILI: PEDARA FOGLIO 17 PART.LE861, 864 E 865 SUB. 3
Allegato 4- DOCUMENTI RELATIVI ALL' IMMOBILE: PEDARA FOGLIO 17 PART. 873
Allegato 5- DOCUMENTI RELATIVI ALL' IMMOBILE: ACI SANT' ANTONIO FOGLIO 17 PART. 660 SUB 18
Allegato 6- DOCUMENTI RELATIVI ALL' IMMOBILE: ACICATENA FOGLIO 12 PART.LLE 785 SUB 10; 833 SUB 3; 839 SUB 1
Allegato 7- DOCUMENTI RELATIVI ALL' IMMOBILE: CATANIA FOGLIO 18 PART. 356 SUB 98
Allegato 8- DOCUMENTI RELATIVI ALL' IMMOBILE: CATANIA FOGLIO 7 PART. 854 SUB 9

Lì 25 marzo 2010

arch. Olivia Paola Parisi

