

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 932/2010 R.G.Es

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



C.T.U.

Ing. Simona Claudia Bruno



ELENCO ALLEGATI

- All.1 – Documentazione fotografica;
- All.2 – Verbale di I sopralluogo;
- All.3 – Verbale di II sopralluogo;
- All.4 – Verbale di III sopralluogo.

LOTTI nn.1-2-3

- All.5 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All.6 – Concessione Edilizia n.1020 del 20.10.1988;
- All.7 – Concessione Edilizia in variante dell'11.10.1983
- All.8 – Abitabilità del 21.11.1995

LOTTO n.1

- All.ti 9, 10 e 11– Planimetrie catastali;
- All.ti 12 e 13 – Planimetrie progetto approvato;
- All.ti 14 e 15 – Planimetrie stato di fatto;
- All.16 – Visure catastali.

LOTTO n.2

- All.ti 17 e 18– Planimetrie catastali;
- All.ti 19 e 13 – Planimetrie progetto approvato;
- All.20 – Planimetria stato di fatto;
- All.21 – Visure catastali.

LOTTO n.3

- All.ti 22 e 23– Planimetrie catastali;
- All.ti 24 e 13 – Planimetrie progetto approvato;
- All.25 – Planimetria stato di fatto;
- All.26 – Visure catastali.

LOTTO n.4

- All.27 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All.28 – Concessione Edilizia in Sanatoria n.07/0652 dell'11.05.2004;
- All.29 – Planimetria catastale;
- All.30 – Planimetria progetto approvato;
- All.31 – Planimetria stato di fatto;
- All.32 – Visure catastali.

LOTTO n.5

- All.33 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All.34 – Estratto di mappa;
- All.35 – Visura catastale.

- All.36 – Ispezione ipotecaria alla Conservatoria dei RR. II.;
- All.37 – n.2 copie su supporto informatico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il Tribunale di Catania, in data 08.06.2011, ha emesso il seguente provvedimento:

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari
G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

relativa al procedimento di esecuzione immobiliare n. 932/2010, in cui è intervenuta la
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa
alla **PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N.932/2010 R.G.Es**

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Simona Claudia Bruno, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. 6126, veniva nominata dal Signor Giudice (Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo), come consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n. 932/2010.

Nell'udienza tenutasi in data 08.06.2011 la sottoscritta accettava l'incarico conferitole, prestava il giuramento di rito, ed il G.E. concedeva termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della consulenza tecnica; inoltre, veniva fissata la data della successiva udienza per il giorno 29.02.2012.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. provvedeva a comunicare in data 25.11.2011, tramite raccomandata A/R ai debitori esecutati e tramite fax al rappresentante legale del creditore procedente e del creditore intervenuto, ed ancora in data 06.12.2011, tramite fax al rappresentante legale del creditore intervenuto, avviso di sopralluogo per le ore 09:30 del giorno 15.12.2011, alla data e all'ora prestabilita; il C.T.U. effettuava l'accesso agli immobili siti in Valverde ed eseguiva i necessari rilievi metrici e fotografici e quanto altro meglio specificato nel verbale di sopralluogo (vedi Allegato 2).
In data 16.01.2012 la sottoscritta si recava presso l'agenzia del Territorio di Catania al fine di richiedere la correzione dei dati catastali, e precisamente del codice fiscale, relativi ad alcuni degli immobili pignorati.



In data 02.02.2012 la sottoscritta provvedeva a comunicare tramite raccomandata A/R ai debitori esecutati e tramite fax ai rappresentanti legali dei creditori intervenuti, in data 04.02.2012, ed ancora in data 06.02.2012, tramite fax al rappresentante legale del creditore procedente, avviso di sopralluogo per le ore 10.00 del giorno 15.02.2012.

In data 06.02.2012 la sottoscritta richiedeva ed otteneva proroga di 120 giorni per il deposito della consulenza tecnica.

Il giorno e all'ora prestabilita, il C.T.U. effettuava l'accesso agli immobili siti in Catania ed eseguiva i necessari rilievi metrici e fotografici e quanto altro meglio specificato nel verbale di sopralluogo (vedi Allegato 3).

Il giorno 09.02.2012 il CTU accedeva presso l'Ufficio di Urbanistica del Comune di Valverde al fine di prendere visione ed acquisire tutta la documentazione necessaria per espletare l'incarico conferitogli e richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente all'area in cui ricadono gli immobili in oggetto.

In data 02.03.2012 la sottoscritta si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di prendere visione dell'atto di divisione relativo agli immobili siti in Catania.

Il giorno 08.03.2012 il CTU si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valverde per ritirare quanto richiesto precedentemente.

In data 13.03.2012 la scrivente accedeva presso il Comune di Catania Ufficio di Condono Edilizio per richiedere ed ottenere copia della documentazione relativa agli immobili siti in Catania.

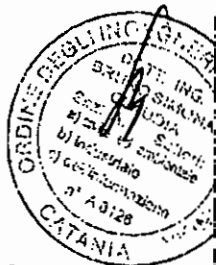
Il giorno 30.03.2012 la scrivente richiedeva Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Piedimonte Etneo, il quale veniva ritirato dalla stessa in data 17.05.2012; in tale giorno la sottoscritta si recava presso gli immobili siti nel suddetto Comune e dopo aver individuato esattamente i confini del terreno e preso atto dello stato dei luoghi, procedeva ad effettuare i necessari rilievi fotografici come riportato nel verbale di sopralluogo (vedi Allegato 4).

In data 17.04.2012 il CTU inoltra richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Protocollo di Urbanistica del Comune di Catania, il quale veniva ritirato dalla stessa in data 02.05.2012.

Il giorno 02.05.2012 la scrivente richiedeva ed otteneva proroga di 120 giorni per il deposito della consulenza tecnica.

Sulla scorta di tutta la documentazione già in atti, di quella ulteriore acquisita, dei rilievi e riscontri effettuati in loco, la sottoscritta si accinge a dare risposta ai seguenti quesiti postole:

- 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 del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobile/i risultino o meno accatastrati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastramento 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 sui beni 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 del/i bene/i 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 pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- 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 un unico lotto o in più lotti separati, (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) alleggi idonea documentazione fotografica interna ed esterna (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'IV.A, 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 L408/49 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.

3. ELENCO IMMOBILI

Dalla documentazione presente agli atti, si annota che i beni pignorati sono i seguenti:

Immobile	Identificativo Catastale	Categoria
1. Immobile al piano terra sito in Valverde via A. Manzoni	fg.8 part.348 sub.3	A/2
2. Immobile al piano S1 sito in Valverde via A. Manzoni	fg.8 part.348 sub.7	C/2
3. Immobile al piano primo sito in Valverde via A. Manzoni	fg.8 part.348 sub.5	A/2
4. Immobile al piano secondo sito in Valverde via A. Manzoni	fg.8 part.348 sub.6	C/2
5. Immobile al piano S2 sito in Valverde via A. Manzoni	fg.8 part.348 sub.11	C/6
6. Immobile al piano S2 sito in Valverde via A. Manzoni	fg.8 part.348 sub.12	C/6
7. Immobile al piano S2 sito in Valverde via A. Manzoni	fg.8 part.348 sub.13	C/6
8. Immobile ai piani T-1 sito in Catania via V.E. da Bormida n.39	fg.7 part.366 sub.3 (soppresso)	
9. Immobile al piano terra sito in Catania via V.E. da Bormida n.39	fg.7 part.366 sub.4 (soppresso)	
10. Immobile al piano terra sito in Catania via V.E. da Bormida n.39	fg.7 part.366 sub.5	A/3
11. Terreno sito in Piedimonte Etneo	fg.16 part.67	

NOTA: trascritto alla pr. 02.0 il con. le. l'inscrizione di pignoramento n. 107 del 11/04/2010

Si precisa che dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'Ag. del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, gli immobili nn. 8 e 9 siti in Catania via V. E. da Bormida n.39 (fg.7 part.366 sub.3 e fg.7 part.366 sub.4) sono stati soppressi, costituendo gli immobili fg.7 part.366 sub.5, sub.6, e sub.7, in virtù dell'approvazione del progetto di divisione da parte del Tribunale di Catania - Terza Sezione Civile - con ordinanza del 15.11.2010 e successivo atto di divisione trascritto il 21.12.2010 al nn.67904/43203. La suddetta ordinanza scaturiva dalla domanda di divisione giudiziale del 9.01.2007 e trascritta ai nn. 15490/9190 presso la Conservatoria dei RR. II di Catania. L'oggetto del suddetto atto di divisione era il fabbricato sito in via Vittorio Emanuele da Bormida nn.39/41/43 (subb.3 e 4) disposto sul piano terra e piano primo con corteo giardino di pertinenza comune ad entrambi i subalterni. La divisione ha originato il sub.5 (appartamento con corteo al piano terra ed appartenente ai debitori esecutati), il sub.6 (appartamento al piano primo e corteo al piano terra non appartenente ai debitori esecutati) e il sub.7 al piano terra (corteo bene comune ai subb.5 e 6).

Alla luce delle susposte considerazioni, poiché il pignoramento relativo alla procedura in oggetto trascritto il 4.11.2010 al nn.58841/37268 presso la Conservatoria dei RR. II di Catania, colpisce la quota di 1/2 relativa ai subb.3 e 4 e stante che la domanda giudiziale di divisione è stata trascritta prima del suddetto pignoramento, l'immobile oggetto di stima non sarà più la quota di 1/2 dei subb.3 e 4, bensì l'intera quota del sub.5 (immobile n. 10) ed appartenente alla debitrice esecutata.

in tutto

4. IMMOBILI nn. 1 e 2

Immobile sito in Valverde via A. Manzoni - fg.8 part.348 sub.3) Ctg. A/2 Piano Terra
Immobile sito in Valverde via A. Manzoni - fg.8 part.348 sub.7 Ctg. C/2 Piano S1

4.1 Descrizione

Gli immobili nn. 1 e 2, fanno parte di un edificio per civile abitazione di tre piani fuori terra, sito nel Comune di Valverde, via A. Manzoni n.42, e si distinguono così come segue:

1. unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terra (fg.8 part.348 sub.3);
2. unità immobiliare ubicata al piano seminterrato 1 dello stesso edificio (fg.8 part.348 sub.7).

L'appartamento al piano terra si sviluppa a partire dal vano salotto-ingresso di 41,55 mq che permette, sulla sinistra, l'accesso alla cucina di 15,59 mq, ed al corridoio di 9,80 mq il



quale a sua volta consente l'ingresso in successione, al w.c. di 6,56 mq, alla camera da letto di 11,89 mq, al soggiorno di 16,43 mq ed alla lavanderia di 2,86 mq. All'interno del salotto si trova ubicata una scala in legno che permette l'accesso all'unità immobiliare sita al piano seminterrato adibita a zona notte dove trovano posto le camere da letto di 26,48 mq, di 16,39 mq e di 8,94 mq ed anche un w.c. di 6,00 mq; tutti serviti da un corridoio di 5,16 mq. Il piano seminterrato, accessibile anche da un ingresso raggiungibile dalla corsia condominiale, è provvisto di una cantina di 35,30 mq. L'appartamento al piano terra è dotato di un unico terrazzo e di un'area adibita a giardino per un totale di 177,00 mq. La struttura portante dell'edificio di cui fanno parte gli immobili suddetti è in cemento armato; tutti gli ambienti dell'appartamento hanno pareti rivestite da intonaco tipo civile, eccetto quelle del w.c. della lavanderia e della cucina rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità fino ad un'altezza di 2,00 m circa. I pavimenti sono in cotto di buona qualità, eccetto quelli dei w.c. e della lavanderia che sono in piastrelle di ceramica; tutti in buono stato; i servizi sono dotati delle ordinarie apparecchiature idrosanitarie; gli infissi esterni sono in legno dotati di persiane esterne, mentre quelli interni sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento realizzati sottotraccia e gode, inoltre, di buona aerazione e illuminazione ad eccezione del piano seminterrato le cui aperture sono esposte a nord; nel complesso l'unità immobiliare versa in buono stato di manutenzione.

4.2 Confini

Gli immobili confinano a nord con corsia condominiale, ad est con scala condominiale e con proprietà di terzi, a sud ed ovest con proprietà di terzi (Allegato 12).

4.3 Conformità Urbanistiche

L'area in cui è stato costruito l'immobile di cui fanno parte le unità suddette ricade in "Zona C1" con indice di edificabilità pari a 1,50 mc/mq (Allegato 5).

L'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stato costruito con regolare Concessione Edilizia n.1020 del 20.10.1988 (Allegato 6) e successiva Concessione Edilizia in variante n.1020V dell'11.10.1993 (Allegato 7); per lo stesso, inoltre, è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 21.11.1995 (Allegato 8).



010) Dal confronto tra le planimetrie catastali (Allegato 9) e (10), e le planimetrie di progetto (Allegato 12 e 13) ed il rilievo effettuato (Allegato 14) non si riscontrano né difformità né variazioni interne ed esterne.

4.4 Dati Catastali

Gi immobili suddetti risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Valverdè all'fg. 8, part.348, (Allegato 16):

- sub.3, Ctg.A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita euro 238,60, piano T;
- sub.7, Ctg.C/2, classe 5 consistenza 100,00 mq, rendita euro 175,60, piano S1...

4.5 Provenienza e Proprietà

Gli immobili suddetti sono pervenuti alla debitrice esecutata n.2 (per la piena proprietà) per atto di divisione Notaio L. Russo del 22 novembre 1990 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania P11 dicembre 1990 ai nn.49752/38202; cui pervenne per averlo costruito su terreno acquistato indivisamente con atto a rogito Notaio L. Russo del 27 ottobre 1988 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 3 novembre 1988 ai nn.41324/31372 ed, in quota concreta, giusta atto di divisione rogato dal medesimo Notaio L. Russo in data 22 novembre 1990 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania P11 dicembre 1990 ai nn.49752/38202.

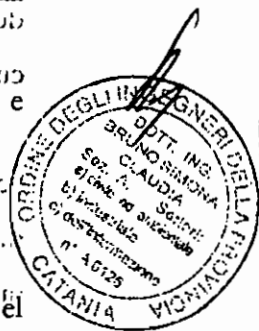
Ad oggi gli immobili appartengono alla debitrice esecutata n.2 per la piena proprietà e risultano inoltre occupati dalla stessa nonché dalla sua famiglia.

4.6 Iscrizioni e Trascrizioni, Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento

La continuità delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è riportata nella ispezione ipotecaria presso la Conservatoria del RR. II. (Allegato 36).

Le formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento che gravano sugli immobili suddetti, sono i seguenti:

1. **ISCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo dell'11 marzo 2005 a favore di Mediocreval S.p.A. contro i debitori esecutati nn.1-2 e 3, di €150.000,00 (di cui €108.124,14 per sorte capitale) iscritta presso l'ufficio del Territorio di Catania il 6 dicembre 2006 ai nn.79000/22499 per la quota di 1/1 di entrambi gli immobili (fg. 8 part.348 subb.3 e 7).



TRASCRIZIONE: Pignoramento immobiliare del 28 novembre 2010
da attuarsi contro i debitori esecutati nn.1,2,e 3, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di
Catania il 4 novembre 2010 ai nn. 58841/37268 per la quota di 1/1 di entrambi
gli immobili (fg. 8 part.348 subb.3 e 7).

Immagine n.044

5. IMMOBILE n.3

Immobile sito in Valverde via A. Manzoni - fg.8 part.348 sub.5 Ctg.A/2 Piano Primo

5.1 Descrizione

L'immobile n. 3 è un appartamento al piano primo dello stesso edificio sito nel Comune di Valverde, via A. Manzoni n.42.

L'appartamento si sviluppa a partire da un vano ingresso di 7,57 mq, dal quale si raggiunge il salotto di 25,56 mq ed il corridoio di 9,47 mq; da quest'ultimo è possibile accedere al ripostiglio di 16,43 mq, alla cucina di 11,41 mq, alla lavanderia di 2,77 mq, al soggiorno di 15,15 mq, alla camera da letto 1 di 11,44 mq, al w.c. di 6,05 mq ed alla camera da letto 2 di 15,98 mq.

L'unità immobiliare è dotata di due balconi, il primo posto a nord del fabbricato e raggiungibile dal salotto di 15,59 mq, il secondo lungo il perimetro a sud ed ovest dell'appartamento, di 33,92 mq, raggiungibile dalle camere da letto, dal soggiorno e dalla cucina.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno pareti rivestite da intonaco tipo civile, eccetto quelle del w.c, della lavanderia e della cucina rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità fino ad un'altezza di 2,00 m circa. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità tutti in buono stato; i servizi sono dotati delle ordinarie apparecchiature idrosanitarie; gli infissi esterni sono in legno dotate di persiane esterne, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento realizzati sottotraccia e gode, inoltre, di buona aerazione e illuminazione; nel complesso l'unità immobiliare versa in buono stato di manutenzione.

5.2 Confini

L'appartamento confina, a nord con area libera su corsia condominiale, ad est con vano scala e proprietà di terzi, a sud ed ovest con proprietà di terzi (Allegato n.20).

5.3. Conformità Urbanistiche

Vedi § 4.3. Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 17) e la planimetria di progetto (Allegato 19) ed il rilievo effettuato (Allegato 20) non riscontrano né difformità né variazioni interne ed esterne.

5.4 Dati Catastali

L'immobile appena descritto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Valverde al fg. 8, part. 348, sub. 5, Ctg. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita euro 281,99, piano 1 (Allegato 21).

5.5 Provenienza e Proprietà

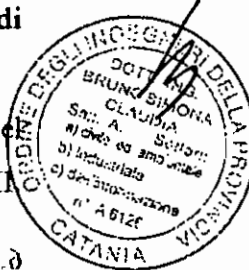
Vedi § 4.5. Ad oggi l'immobile appartiene ai debitori esegutati nn. 1 e 2 per la proprietà di 1/6 ed alla debitrice esegutata n. 3 per la proprietà di 4/6 e risulta inoltre occupato da quest'ultima.

5.6 Iscrizioni e Trascrizioni, Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento

La continuità delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è riportata nella ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. II (Allegato 36).

Le formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento che gravano sull'immobile suddetto, sono i seguenti:

- 1. ISCRIZIONE: Ipoteca Legale del 27 maggio 2005 a favore di Montepaschi SE.R.I.T. Servizio di Riscossione Tributi, di €110.921,42 (di cui €55.460,70 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Catania il 27 luglio 2005 ai nn. 51319/17639.**
- 2. TRASCRIZIONE: costituzione di fondo patrimoniale a favore del debitore eseguito n. 1 del 20 novembre 2006, entrata in trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Catania il 25 novembre 2006 ai nn. 76725/44545 per la quota di 1/6 anni.**
- 3. ISCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale nascente da i decreti ingiuntivi dell'11 marzo 2005 a favore di Mediocreval S.p.A. contro i debitori esegutati nn. 1, 2 e 3,**



di €150.000,00 (di cui €108.124,14 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 6 dicembre 2006 ai nn.79000/22499.

4. **TRASCRIZIONE: Domanda giudiziale di revoca atti soggetti trascrizione** relativa alla costituzione di fondi patrimoniale (del 25 novembre 2006 nn.76725/44545) contro il debitore esecutato n.1: trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 26 marzo 2007 ai nn.12394/21954 per la quota di 1/6.

5. **TRASCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 9 ottobre 2006 a favore di Capitalia Service J.V. s.r.l. contro il debitore esecutato n.1, di €170.000,00 (di cui €163.964,58 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 16 novembre 2007 ai nn.76134/20200 per la quota di 1/6.

6. **ISCRIZIONE: Ipoteca Legale** del 15 gennaio 2010 a favore di Serit Sicilia S.p.A. Tributi contro la debitrice esecutata n.3, di €13.219,24 (di cui €6.609,62 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 10 febbraio 2010 ai nn.7104/1774 per la quota di 4/6.

7. **TRASCRIZIONE: Pignoramento immobiliare** del 28 settembre 2010 contro i debitori esecutati nn.1 2 e 3, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 4 novembre 2010 ai nn. 58841/37268.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILI nn.1 2 e 3

La stima degli immobili nn. 1, 2 e 3 è stata eseguita mediante due diversi metodi quali il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico di capitalizzazione del reddito. Il valore di mercato è stato ottenuto eseguendo la media dei due valori.

6.1 Metodo: Sintetico - Comparativo (Valore a mq)

Il valore del bene da stimare viene dedotto dall'analisi del mercato immobiliare del comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita. Da indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di mercato pari a € 1.800,00/mq. Afftale valore si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (maggiorativi e/o minorativi) che indicano le peculiarità

degli immobili, come la loro ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione, la dotazione di impianti, etc. Per ottenere il coefficiente di merito si applicano i seguenti coefficienti di merito:

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando:

- Il 100% delle superfici calpestabili;
- Il 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
- Il 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali;
- Il 15% della superficie scoperta.

Sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito:

1. Immobile sito in Valverde via A. Manzoni – fg.8 part.348 sub.3	
2. Immobile sito in Valverde via A. Manzoni – fg.8 part.348 sub.7	
Caratteristiche posizionali medie (zona edificata semicentrale)	1,20
Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, salubrità della zona, orientamento, comodità di parcheggio)	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	0,90
Caratteristiche tecniche e funzionali	1,00
Vetustà	0,83
Coefficiente di merito totale	0,90

Superficie commerciale mq 283,00

Valore di stima 1.800,00€/mq × 283,00mq × 0,90 = €458.460,00

3. Immobile sito in Valverde via A. Manzoni – fg.8 part.348 sub.5	
Caratteristiche posizionali medie (zona edificata semicentrale)	1,20
Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, salubrità della zona, orientamento, comodità di parcheggio)	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	0,75
Caratteristiche tecniche e funzionali	1,00
Vetustà	0,83
Coefficiente di merito totale	0,75

Superficie commerciale mq 140,00

Valore di stima 1.800,00€/mq × 140,00mq × 0,75 = €189.000,00

6.3 Metodo Analitico – Capitalizzazione del Reddito

Sulla base del mercato degli affitti della zona, e dei dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili analoghi a quelli in oggetto è



stato rilevato un valore di locazione pari a €4,50/mq. Il valore di locazione mensile su superficie lorda è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per i 12 mesi, ottenendo il reddito annuale lordo. Per la determinazione del reddito annuale netto sono state detratte le spese di manutenzione di servizi quali acqua, luce, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione, per imposte, il tutto per una percentuale pari al 25% del reddito annuale lordo stesso. Il valore di stima è stato ottenuto capitalizzando il reddito annuo netto.

Superficie commerciale	mq 283,00
Reddito Annuo Lordo	$4,50 \text{ €/mq} \times 283,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 15.282,00$
Spese	$25\% \times \text{R.A.L.} = \text{€ } 3.821,00$
Reddito Annuo Netto	$\text{R.A.L.} - \text{Spese} = \text{€ } 15.282,00 - \text{€ } 3.821,00 = \text{€ } 11.461,00$
Tasso medio della redditività immobiliare	$r = 3\%$
Valore di stima	$\frac{\text{R.A.N.}}{r} = \frac{11.461,00}{0,03} = \text{€ } 382.033,00$

Superficie commerciale	mq 140,00
Reddito Annuo Lordo	$4,5 \text{ €/mq} \times 140,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 7.560,00$
Spese	$25\% \times \text{R.A.L.} = \text{€ } 1.890,00$
Reddito Annuo Netto	$\text{R.A.L.} - \text{Spese} = \text{€ } 7.560,00 - \text{€ } 1.890,00 = \text{€ } 5.670,00$
Tasso medio della redditività immobiliare	$r = 3\%$
Valore di stima	$\frac{\text{R.A.N.}}{r} = \frac{5.670,00}{0,03} = \text{€ } 189.000,00$

6.4 Valori di Stima Medio

Il valore di stima medio degli immobili è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi:

Valore di stima immobili nn.1 e 2	$\frac{584.460,00 + 382.033,00}{2} = \text{€ } 420.246,00$
Valore di stima immobile n.3	$\text{€ } 189.000,00$



7. IMMOBILE n.4

7.2 Proprietà e Proprietà

Immobile sito in Valverde via A. Manzoni - fg.8 part.348 sub.6 Ctg. C/2 Piano Secondo

7.1 Descrizione

L'immobile elencato n.4 è costituito dall'unità immobiliare sita al piano secondo (sottotetto) dello stesso edificio sito nel Comune di Valverde, via A. Manzoni n.42.

L'unità immobiliare, che si sviluppa su due livelli sfalsati, è costituita da un vano ingresso di 20,71 mq, dal quale si raggiunge il w.c di 5,54 mq, una camera di 14,64 mq ed un'ultima camera di circa 20,00 mq utili dalla quale è possibile raggiungere un terrazzino di 20,14 mq, mentre l'altro terrazzo di 34,45 mq si trova ubicato ad est del fabbricato.

Tutti gli ambienti dell'abitazione hanno pareti rivestite da intonaco tipo civile, eccetto quelle del w.c le quali sono rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità fino ad un'altezza di 2,00 m circa. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità tutti in buono stato; il w.c. è dotato delle ordinarie apparecchiature idrosanitarie; gli infissi esterni sono in legno dotate di persiane esterne, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento realizzati sottotraccia e gode, inoltre, di buona aerazione e illuminazione; nel complesso l'unità immobiliare versa in buono stato di manutenzione.

7.2 Confini

L'immobile confina, a nord con area libera su corsia condominiale, ad est con area sub.2; a sud ed ovest con area sul sub.5 (Allegato n.25).

7.3 Conformità Urbanistiche

Vedi § 4.3. Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 22) e la planimetria di progetto (Allegato 24) ed il rilievo effettuato (Allegato 25) non si riscontrano né difformità né variazioni interne ed esterne.

7.4 Dati Catastali

L'immobile appena descritto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Valverde al fg. 8, part.348 sub.6 Ctg. C/2, classe 3, consistenza 60 mq, rendita euro 74,37; piano 2; (Allegato 26).



7.5 Provenienza e Proprietà

Vedi § 4.5. Il immobile n.1 (della n.8) - IMMOBILE A si trova in / di viale...
Ad oggi l'immobile appartiene al debitore esecutato n.1 per la proprietà di 1/6, alla debitrice esecutata n.2 per la proprietà di 1/6 ed alla debitrice esecutata n.3 per la proprietà di 4/6 e risulta inoltre occupato da nessuno.

7.6 Iscrizioni e Trascrizioni, Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento

La continuità delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è riportata nella ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. II. (Allegato 36).

Le formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento che gravano sugli immobili suddetti, sono i seguenti:

- 1. ISCRIZIONE: Ipoteca Legale del 27 maggio 2005 a favore di Montepaschi SE.R.I.T. Servizio di Riscossione Tributi, di €110.921,42 (di cui €55.460,70 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27 luglio 2005 ai nn.51319/17639.**
- 2. TRASCRIZIONE: costituzione di fondo patrimoniale a favore del debitore esecutato n.1 del 20 novembre 2006 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 25 novembre 2006 ai nn.76725/44545 per la quota di 1/6.**
- 3. ISCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo dell'11 marzo 2005 a favore di Mediocreval S.p.A. contro i debitori esecutati nn.1, 2 e 3, di €150.000,00 (di cui €108.124,14 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 6 dicembre 2006 ai nn.79000/22499.**
- 4. TRASCRIZIONE: Domanda giudiziale di revoca atti soggetti trascrizione relativa alla costituzione di fondo patrimoniale (del 25 novembre 2006 ai nn.76725/44545), contro il debitore esecutato n.1 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 26 marzo 2007 ai nn.12394/21954 per la quota di 1/6.**
- 5. ISCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 9 ottobre 2006 a favore di Capitalia Service J.V. s.r.l. contro il debitore esecutato n.1, di €170.000,00 (di cui €163.964,58 per sorte capitale) iscritta presso la**

Conservatoria dei RR:II: di Catania il 16 novembre 2007 ai nn: 76134/20200 per la quota di 1/6.

6. **ISCRIZIONE: Ipoteca Legale** del 15 gennaio 2010 a favore di Sent Sicilia S.p.A. Tributi contro la debitrice eseguita n.3, di €13.219,24 (di cui €6.609,62 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR:II: di Catania il 10 febbraio 2010 ai nn.7104/1774 per la quota di 4/6.

7. **TRASCRIZIONE: Pignoramento immobiliare** del 28 settembre 2010 contro i debitori eseguiti nn.1 2 e 3, trascritto presso la Conservatoria dei RR:II: di Catania il 4 novembre 2010 ai nn. 58841/37268.

7.7 Determinazione Del Valore Di Mercato

La stima dell'immobile è stata eseguita mediante due diversi metodi, quali il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico di capitalizzazione del reddito. Il valore di mercato è stato ottenuto eseguendo la media dei due valori.

7.7.1 Metodo Sintetico - Comparativo (valore a mq)

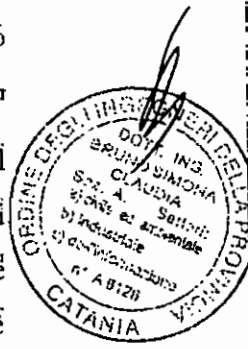
Il valore del bene da stimare viene dedotto dall'analisi del mercato immobiliare del comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita. Da indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di mercato pari a € 2.000,00/mq. A tali valori si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (maggiorativi e/o minorativi) che indicano le peculiarità degli immobili, come la loro ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione; la dotazione di impianti, etc.

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando:

- Il 100% delle superfici calpestabili;
- Il 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
- Il 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali;
- Il 15% della superficie esterna;

Sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito:

Il valore di stima è stato determinato applicando i coefficienti di merito ai valori di mercato rilevati.



4. Immobile sito in Valverdè via A. Manzoni – fg.8 part.348 sub.6	
Caratteristiche posizionali medie (zona edificata semicentrale)	1,20
Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, salubrità della zona, orientamento, comodità di parcheggio)	1,10
Stato di conservazione e manutenzione	1,00
Caratteristiche tecniche e funzionali	1,00
Vetustà	0,83
Coefficiente di merito totale	1,10

Superficie commerciale mq 75,00
Valore di stima $2.000,00\text{€}/\text{mq} \times 75,00\text{mq} \times 1,10 = \text{€}165.000,00$

7.7.2 Metodo Analitico – Capitalizzazione del Reddito

Sulla base del mercato degli affitti della zona, e dei dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di locazione pari a **€5,2/mq mensili**. Il valore di locazione mensile su superficie lorda è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per i 12 mesi, ottenendo il reddito annuale lordo. Per la determinazione del reddito annuale netto sono state detratte le spese di manutenzione di servizi quali acqua, luce, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte, il tutto per una percentuale pari al 25% del reddito annuale lordo stesso. Il valore di stima è stato ottenuto capitalizzando il reddito annuo netto.

Superficie commerciale mq 75,00
Reddito Annuo Lordo $5,20\text{€}/\text{mq} \times 75,00\text{mq} \times 12\text{ mensilità} = \text{€}4.680,00$
Spese $25\% \times \text{R.A.L.} = \text{€}1.170,00$
Reddito Annuo Netto $\text{R.A.L.} - \text{Spese} = \text{€}4.680,00 - \text{€}1.170,00 = \text{€}3.510,00$
Tasso medio della redditività immobiliare $r = 3\%$
Valore di stima $\frac{\text{R.A.N.}}{r} = \frac{3.510,00}{0,03} = \text{€}117.000,00$

7.7.3 Valori di Stima Medio

Il valore di stima finale dell'immobile è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi:

Valore di stima immobile n.4 = €141.000,00

8. IMMOBILI nn. 5 6 e 7

Immobilie sito in Valverde via A. Manzoni - fg.8 part.348 sub.11 Ctg. C/6 Piano S2

Immobilie sito in Valverde via A. Manzoni - fg.8 part.348 sub.12 Ctg. C/6 Piano S2

Immobilie sito in Valverde via A. Manzoni - fg.8 part.348 sub.13 Ctg. C/6 Piano S2

8.1 Descrizione

Gli immobili nn. 5 6 e 7, rispettivamente garage di 40,00 mq, garage di 41 mq e garage di 8,00 mq sono ubicati al piano seminterrato 2 dello stesso edificio, raggiungibili dal vano scala condominiale, mentre l'accesso carraio avviene attraverso la corsia condominiale posta a nord del fabbricato. Essi si trovano allo stato non rifinito con pareti prive di intonaco e pavimentazione in battuto cementizio.

8.2 Confini

Il sub.11 confina a nord con il sub.12, ad est con corsia di manovra, a sud ed ovest con terrapieno (Allegato 20).

Il sub.12 confina a nord con terrapieno, ad est con corsia di manovra, a sud con il sub.11 ed ad ovest con terrapieno (Allegato 15).

Il sub.13 confina a nord con corsia di manovra, ad est con proprietà di terzi, a sud con terrapieno ed ad ovest con il sub.11 (Allegato n.25).

8.3 Conformità Urbanistiche

Vedi §.4.3.
Dal confronto tra le planimetrie catastali (Allegati 18-11;23), la planimetria di progetto (Allegato 13) ed il rilievo effettuato (Allegati 20-15;25), non si riscontrano né difformità né variazioni interne ed esterne.

8.4 Dati Catastali

Gli immobili appena descritti risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Valverde al fg. 8, part.348 (Allegato 21-16-26):

sub.11 Ctg. C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita euro 59,91 piano S2;



- sub.12 Ctg. C/6, classe 4, consistenza 41 mq, rendita euro 61,41 piano S2;
- sub.13 Ctg. C/6, classe 4, consistenza 8 mq, rendita euro 8,26, piano S2.

8.5 Provenienza e Proprietà

Vedi § 4.5.

Ad oggi gli immobili (sub.11 e sub.13) appartengono al debitore esecutato n.1 per la proprietà di 1/6, alla debitrice esecutata n.2 per la proprietà di 1/6, ed alla debitrice esecutata n.3 per la proprietà di 4/6, mentre l'immobile identificato come sub.12 appartiene alla debitrice esecutata n.2 per l'intera proprietà.

8.6 Iscrizioni e Trascrizioni, Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento

La continuità delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è riportata nella ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. II. (Allegato 36).

Le formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento che gravano sugli immobili suddetti, sono i seguenti:

1. **Immobile sito in Valverde via A.Manzoni – fg.8 part.348 sub.11**
2. **Immobile sito in Valverde via A.Manzoni – fg.8 part.348 sub.13**

1. **TRASCRIZIONE:** costituzione di fondo patrimoniale a favore del debitore esecutato n.1 del 20 novembre 2006 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 25 novembre 2006 ai nn.76725/44545 per la quota di 1/6;
2. **ISCRIZIONE:** Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo dell'11 marzo 2005 a favore di Mediocreval S.p.A. contro i debitori esecutati nn.1, 2 e 3 di €150.000,00 (di cui €108.124,14 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 6 dicembre 2006 ai nn.79000/22499;
3. **TRASCRIZIONE:** Domanda giudiziale di revoca atti soggetti trascrizione relativa alla costituzione di fondo patrimoniale (del 25 novembre 2006 nn.76725/44545) contro il debitore esecutato n.1 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 26 marzo 2007 ai nn. 21954/12394 per la quota di 1/6.
4. **ISCRIZIONE:** Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo dell'11 marzo 2005 a favore di Mediocreval S.p.A. contro i debitori esecutati nn.1, 2 e 3,

di €170.000,00 (di cui €163.964,58 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 16 novembre 2007 ai nn. 76134/20200.

5. **ISCRIZIONE: Ipoteca Legale** del 15 gennaio 2010 a favore di Serit Sicilia S.p.A. Tributi contro la debitrice esecutata n.3, di €13.219,24 (di cui €6.609,62 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 10

febbraio 2010 ai nn. 7104/1774 per la quota di 4/6.

6. **TRASCRIZIONE: Pignoramento immobiliare** del 28 settembre 2010 contro i debitori esecutati nn.1 2 e 3, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 4 novembre 2010 ai nn. 58841/37268.

3. **Immobile sito in Valverde via A. Manzoni - fg.8 part.348 sub.12**

1. **ISCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo dell'11 marzo 2005 a favore di Mediocreval S.p.A. contro i debitori esecutati nn.1, 2 e 3, di €150.000,00 (di cui €108.124,14 per sorte capitale) iscritta presso la

Conservatoria dei RR.II. di Catania il 6 dicembre 2006 ai nn. 79000/22499.

2. **TRASCRIZIONE: Pignoramento immobiliare** del 28 settembre 2010 contro i debitori esecutati nn.1 2 e 3, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 4 novembre 2010 ai nn. 58841/37268.

8.7 Determinazione Del Valore Di Mercato

La stima degli immobili è stata eseguita mediante due diversi metodi quali il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico di capitalizzazione del reddito. Il valore di mercato è stato ottenuto eseguendo la media dei due valori.

8.7.1: Metodo Sintetico - Comparativo (valore a mq)

Il valore dei beni da stimare viene dedotto dall'analisi del mercato immobiliare del comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita. Da indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di mercato pari a € 900,00/mq. A tali valori si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (maggiorativi e/o minorativi) che indicano le peculiarità degli immobili, come la loro ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione, la dotazione di impianti, etc.



La superficie commerciale è stata ottenuta considerando:

- Il 100% delle superfici calpestabili.

Sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito:

Il valore di stima è stato ottenuto moltiplicando il coefficiente di merito per la superficie commerciale.

5. Immobile sito in Valverde via A. Manzoni – fg.8 part.348 sub.11

Superficie commerciale mq 40,00

Valore di stima $900,00\text{€}/\text{mq} \times 40,00\text{mq} = \text{€}36.000,00$

6. Immobile sito in Valverde via A. Manzoni – fg.8 part.348 sub.12

Superficie commerciale mq 41,00

Valore di stima $900,00\text{€}/\text{mq} \times 41,00\text{mq} = \text{€}36.900,00$

7. Immobile sito in Valverde via A. Manzoni – fg.8 part.348 sub.13

Superficie commerciale mq 8,00

Valore di stima $900,00\text{€}/\text{mq} \times 8,00\text{mq} = \text{€}7.200,00$

8.7.2. Metodo Analitico – Capitalizzazione del Reddito

Sulla base del mercato degli affitti della zona, e dei dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di locazione pari a €2,60/mq mensili. Il valore di locazione mensile su superficie lorda è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per i 12 mesi, ottenendo il reddito annuale lordo. Per la determinazione del reddito annuale netto sono state detratte le spese di manutenzione di servizi, quali acqua, luce, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte, il tutto per una percentuale pari al 25% del reddito annuale lordo, stesso. Il valore di stima è stato ottenuto capitalizzando il reddito annuo netto.

5. Immobile sito in Valverde via A. Manzoni – fg.8 part.348 sub.11

Superficie commerciale mq 40,00

Reddito Annuo Lordo $2,60\text{€}/\text{mq} \times 40,00\text{mq} \times 12 \text{ mensilità} = \text{€}1.248,00$

Spese $25\% \times \text{R.A.L.} = \text{€}312,00$

Reddito Annuo Netto R.A.L. - Spese = €1.248,00 - €312,00 = **€936,00**

Tasso medio della redditività immobiliare **r = 3%**

Valore di stima $\frac{R.A.N.}{r} = \frac{936,00}{0,03} = \mathbf{€ 31.200,00}$

IMMOBILE n.10

6. Immobile sito in Valverde via A. Manzoni - fg.8 part.348 sub.12

Superficie commerciale **mq 41,00**

Reddito Annuo Lordo $2,60€/mq \times 41,00mq \times 12 \text{ mensilità} = \mathbf{€ 1.279,00}$

Spese $25\% \times R.A.L. = \mathbf{€ 320,00}$

Reddito Annuo Netto R.A.L. - Spese = €1.279,00 - €320,00 = **€959,00**

Tasso medio della redditività immobiliare **r = 3%**

Valore di stima $\frac{R.A.N.}{r} = \frac{959,00}{0,03} = \mathbf{€ 31.966,00}$

7. Immobile sito in Valverde via A. Manzoni - fg.8 part.348 sub.13

Superficie commerciale **mq 8,00**

Reddito Annuo Lordo $2,60€/mq \times 8,00mq \times 12 \text{ mensilità} = \mathbf{€ 250,00}$

Spese $25\% \times R.A.L. = \mathbf{€ 63,00}$

Reddito Annuo Netto R.A.L. - Spese = €250,00 - €63,00 = **€187,00**

Tasso medio della redditività immobiliare **r = 3%**

Valore di stima $\frac{R.A.N.}{r} = \frac{187,00}{0,03} = \mathbf{€ 6.233,00}$

8.7.3. Valori di Stima Medio

Il valore di stima finale degli immobili è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi:

Valore di stima immobile n.5 $\frac{36.000,00 + 31.200,00}{2} = \mathbf{€33.600,00}$



Valore di stima immobile n.6 $36.900,00 + 31.966,00 = €34.433,00$

Valore di stima immobile n.7 $7.200,00 + 6.233,00 = €6.717,00$

9. IMMOBILE n.10

Immobile sito in Catania via V.E. da Bormida n.39 - fg.7 part.366 sub.5 Ctg. A/3 Piano T

9.1 Descrizione

L'immobile n.10 è un appartamento al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra sito nel Comune di Catania in via Vittorio Emanuele da Bormida n.39.

L'appartamento si sviluppa a partire dal salotto di 18,00 mq circa, il quale sulla destra conduce alla cucina di 13,00 circa e sulla sinistra al w.c. di 6,00 mq circa. Sempre dalla cucina si accede al soggiorno di 13,00 mq circa il quale a sua volta conduce al disimpegno di 5,00 mq circa ed alla camera da letto di 11,00 mq circa fornita di cabina armadio di 3,00 mq circa. Dal suddetto soggiorno si accede ad un secondo disimpegno di 2,00 mq circa dal quale è possibile accedere al w.c. di 5,00 mq, alla camera da letto di 13,00 mq circa e ad un ulteriore disimpegno di 3,00 mq circa, il quale a sua volta permette l'accesso alla camera da letto di 17,00 mq ed al ripostiglio di 3,00 mq circa.

L'appartamento è dotato di giardino di pertinenza in parte pavimentato, in parte adibito ad aiuola di 182,00 mq circa.

L'accesso all'immobile avviene dal numero civico 39 di via Vittorio Emanuele da Bormida mediante una corte comune con l'appartamento al piano primo; inoltre, il bene comune comprende anche una scala ubicata ad ovest dell'appartamento la quale consente l'accesso sia all'immobile al piano terra che a quello al piano primo.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno pareti rivestite da intonaco tipo civile, eccetto quelle dei w.c e della cucina rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità fino ad un'altezza di 2,00 m circa. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità tutti in buono stato; i servizi sono dotati delle ordinarie apparecchiature idrosanitarie; gli infissi esterni sono in alluminio dotate di serrande ed inferriate sul lato sud, mentre quelli interni sono in legno.

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento realizzati sottotraccia e gode, inoltre, di buona aerazione e illuminazione; nel complesso l'unità immobiliare versa in buono stato di manutenzione.

9.2 Confini

L'appartamento confina a nord, est ed ovest con corte comune e proprietà di terzi, mentre a sud confina con via Vittorio Emanuele da Bormida (Allegato 31).

9.3 Conformità Urbanistiche

L'area in cui è stato costruito l'edificio di cui fa parte l'immobile suddetto ricade in "Zona G" (art.18 delle N. di A. del P.R.G.) e parte in sede stradale (Allegato 27).

L'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stato costruito in data antecedente al 1939, ma l'ampliamento al piano terra, corrispondente alla cucina, salotto e w.c. è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n.07/0652 dell'11.05.2004 (Allegato 28).

A seguito di tale Concessione in Sanatoria non è stato avviato l'iter procedurale per il rilascio del certificato di abitabilità, ottenibile ai sensi dell'art.3 della Legge Regionale 17/94; fra gli atti essenziali da produrre è prevista la perizia giurata a firma di un tecnico abilitato che ne attesti la conformità rispetto al progetto approvato.

Alla luce di quanto detto dal valore finale dell'immobile andrà sottratto il costo di regolizzazione ai fini del rilascio del certificato di abitabilità quantificabili a circa €2.500,00 comprese di spese ed onorario per il tecnico.

Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 29), la planimetria di progetto (Allegato 30) ed il rilievo effettuato (Allegato 31) non si riscontrano né difformità né variazioni interne ed esterne.

9.4 Dati Catastali

L'immobile appena descritto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al fg. 7, part.366 sub.5 Ctg. A/3, classe 6, consistenza 8 vani, rendita euro 888,31, piano T (Allegato 32).

9.5 Provenienza e Proprietà

L'immobile suddetto è pervenuto alla debitrice esecutata n.3 (per la piena proprietà) in virtù dell'approvazione del progetto di divisione da parte del Tribunale di Catania -Terza



Sezione Civile – con ordinanza del 15.11.2010 e successivo atto di divisione trascritto il 21.12.2010 ai nn.67904/43203.

Ad oggi gli immobili appartengono alla debitrice esecutata n.3 per la piena proprietà e risultano inoltre occupati dal debitore esecutato n.1 nonché dalla sua famiglia.

9.6 Iscrizioni e Trascrizioni, Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento

La continuità delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è riportata nella ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. II. (Allegato 36).

Le formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento che gravano sull'immobile suddetto sono quelli che derivano dalle unità immobiliare sopresse:

1. **ISCRIZIONE: Ipoteca Legale** del 21 marzo 2005 a favore di Montepaschi SE.R.I.T. Servizio di Riscossione Tributi, di €17.605,08 (di cui €8.802,54 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 21 aprile 2005 ai nn.2789/9452.
2. **ISCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo dell'11 marzo 2005 a favore di Mediocreval S.p.A. contro i debitori esecutati nn.1, 2 e 3, di €150.000,00 (di cui €108.124,14 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 6 dicembre 2006 ai nn.79000/22499.
3. **TRASCRIZIONE: Domanda di divisione giudiziale** del 9 gennaio 2007 contro la debitrice esecutata n.3, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 6 marzo 2007 ai nn. 15490/9190.
4. **TRASCRIZIONE: Pignoramento immobiliare** del 28 settembre 2010 contro i debitori esecutati nn.1 2 e 3, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 4 novembre 2010 ai nn. 58841/37268.

9.7 Determinazione Del Valore Di Mercato

La stima dell'immobile è stata eseguita mediante due diversi metodi quali il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico di capitalizzazione del reddito. Il valore di mercato è stato ottenuto eseguendo la media dei due valori.



9.7.1 Metodo Sintetico - Comparativo (valore a mq)

Il valore del bene da stimare viene dedotto dall'analisi del mercato immobiliare del comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita. Da indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di mercato pari a € 2.400,00/mq. A tali valori si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (maggiorativi e/o minorativi) che indicano le peculiarità degli immobili, come la loro ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione; la dotazione di impianti, etc.

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando:

- Il 100% delle superfici calpestabili;
- Il 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
- Il 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali;
- Il 15% della superficie esterna;

Sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito:

10. Immobile sito in Catania via V.E. da Bormida n.39 - fg.7 part.366 sub.5)	
Caratteristiche posizionali medie (zona edificata semicentrale)	1,20
Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, salubrità della zona, orientamento, comodità di parcheggio)	1,10
Stato di conservazione e manutenzione	1,00
Caratteristiche tecniche e funzionali	0,99
Vetustà	0,70
Coefficiente di merito totale	0,91

Superficie commerciale mq 160,00

Valore di stima 2.200,00€/mq × 160,00mq × 0,91 = €320.320,00

9.7.2 Metodo Analitico - Capitalizzazione del Reddito

Sulla base del mercato degli affitti della zona, e dei dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di locazione pari a €7,2/mq mensili. Il valore di locazione mensile su superficie lorda è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per i 12 mesi, ottenendo il reddito annuale lordo. Per la determinazione del reddito annuale



netto sono state detratte le spese di manutenzione di servizi quali acqua, luce, smaltimento rifiuti; spese di amministrazione per imposte, il tutto per una percentuale pari al 25% del reddito annuale lordo stesso. Il valore di stima è stato ottenuto capitalizzando il reddito annuo netto.

Superficie commerciale	mq 160,00
Reddito Annuo Lordo	$7,20 \text{ €/mq} \times 160,00 \text{mq} \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 13.824,00$
Spese	$25\% \times \text{R.A.L.} = \text{€ } 3.456,00$
Reddito Annuo Netto	$\text{R.A.L.} - \text{Spese} = \text{€ } 13.824,00 - \text{€ } 3.456,00 = \text{€ } 10.368,00$
Tasso medio della redditività immobiliare	$r = 3\%$
Valore di stima	$\frac{\text{R.A.N.} \times 10368,00}{0,03} = \text{€ } 345.600,00$

9.7.3 Valori di Stima Medio

Il valore di stima finale dell'immobile è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi:

Valore di stima immobile n.10	$\frac{320.320,00 + 345.600,00}{2} = \text{€ } 332.960,00$
--	--

10. IMMOBILE n.11

Terreno sito in Piedimonte Etneo - fg.16 part.67

10.1 Descrizione

L'immobile n.11 è un terreno sito in Piedimonte Etneo c.da Parafolio distante circa 2,0 Km dal centro abitato dello stesso Comune; esso risulta raggiungibile da una strada comunale ed accessibile dalla stessa (Allegato 34).

Il terreno si estende per 59 are 60 ca secondo una forma pressappoco trapezoidale e con una pendenza del 17% circa; attualmente incolto, con qualche albero di ulivo, risulta delimitato ad ovest dalla strada comunale tramite muretto in pietra alto circa 60 cm e recinzione metallica a maglia quadrata, mentre ad est confina ancora con strada comunale tramite muretto alto circa 20 cm. Inoltre, sotto il confine est, è presente un piccolo fabbricato di forma rettangolare con dimensioni in pianta 2,00m x 4,00m, circa con un'altezza inferiore 2,00m il quale si trova in

uno stato di totale abbandono. Tale fabbricato, che non risulta censito in catasto, a causa delle condizioni in cui si trova viene ritenuto insignificante per la formazione dell' valore di stima poiché non è suscettibile di sanatoria edilizia nello stato in cui si trova e per tipologia strutturale.

10.2. Confini

Il terreno confina ad est ed ovest con strada comunale, a nord e sud con proprietà di terzi. (Allegato n.34)

10.3. Conformità Urbanistiche

Il suddetto terreno ricade in "Zona E1" (verde agricolo) e parte in zona ove, prima della scadenza dei vincoli, era prevista una strada di piano ed il relativo rispetto (Allegato 33).

Gli indici urbanistici della "Zona E1" sono i seguenti:

1. densità fondiaria 0,03 mc/mq;
2. altezza massima 7,50 ml;
- rapporto di copertura 1/100;
3. distacco dai fabbricati 20,00 ml;
4. distacco dai confini 10,00 ml;
5. distacco dal ciglio stradale 20,00 ml.

10.4. Dati Catastali

Il terreno appena descritto risulta censito al C.T. del Comune di Piedimonte Etneo al fog. 7, part. 67 (Allegato 35):

- porzione AA, vigneto classe 2, superficie 30 are 00 ca reddito agrario 9,30 euro;
- porzione AB, seminativo arboreo classe 2, superficie 29 are 60 ca reddito agrario 3,82 euro.

10.5. Provenienza e Proprietà

L'immobile suddetto è pervenuto al debitore esecutato (per la piena proprietà) per atto di compravendita del 25.02.2004 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 03.03.2004 ai nn. 10148/7029 dai poteri di terzi, ai quali pervenne per atto di compravendita del 3.02.1992 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 28.02.1992 ai nn. 10454/8076.



Ad oggi gli immobili appartengono alla debitoré esecutato n.1 per la piena proprietà e alla data del sopralluogo risultavano incustoditi.

10.6 Iscrizioni e Trascrizioni, Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento.

La continuità delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è riportata nella ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. II. (Allegato 36).

Le formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento che gravano sull'immobile suddetto sono le seguenti:

1. **ISCRIZIONE: Ipoteca Legale** del 30 settembre 2005 a favore di E.T.R. S.p.A. con sede in Cosenza, di €5.167,28 (di cui €2.583,64 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 24 maggio 2005 ai nn.69116/24544.
2. **TRASCRIZIONE: costituzione di fondo patrimoniale** a favore del debitore esecutato n.1 del 20 novembre 2006 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 25 novembre 2006 ai nn.76725/44545.
3. **ISCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo dell'11 marzo 2005 a favore di Mediocreval S.p.A. contro i debitori esecutati nn.1, 2 e 3, di €150.000,00 (di cui €108.124,14 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 6 dicembre 2006 ai nn.79000/22499.
4. **TRASCRIZIONE: Domanda giudiziale di revoca atti** soggetta trascrizione relativa alla costituzione di fondo patrimoniale (del 25 novembre 2006 ai nn.76725/44545) contro il debitore esecutato n.1 trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 26 marzo 2007 ai nn.12394/21954.
5. **ISCRIZIONE: Ipoteca Giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 28 settembre 2007 a favore di Unipol Banca S.p.A. con sede in Bologna contro il debitore esecutato n.1 di €50.000,00 (di cui €36.084,18 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 15 ottobre 2007 ai nn.69312/18827.
6. **Ipoteca Giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 9 ottobre 2006 a favore di Capitalia Service J.V.s.r.l. contro il debitore esecutato n.1 di €170.000,00 (di

ii) Quota intera dell'immobile al piano seminterrato 2, facente parte dell'edificio sito nel Comune di Valverde (Ct), via A. Manzoni, in catasto fg. 8 part. 348 sub. 12 Ctg. C/6 classe 4 consistenza 41 mq; **Valore finale**..... (€ 420.246,00 + € 34.433,00) = **€ 454.679,00**

LOTTO DI VENDITA n.2

i) Quota intera dell'appartamento al piano primo, facente parte dell'edificio sito nel Comune di Valverde (Ct), via A. Manzoni, in catasto fg. 8 part. 348 sub. 5 Ctg. A/2 classe 4 vani 6,5;
ii) Quota intera dell'immobile al piano seminterrato 2, facente parte dell'edificio sito nel Comune di Valverde (Ct), via A. Manzoni, in catasto fg. 8 part. 348 sub. 11 Ctg. C/6 classe 4 consistenza 40 mq; **Valore finale**..... (€ 141.000,00 + € 33.600,00) = **€ 174.600,00**

LOTTO DI VENDITA n.3

i) Quota intera dell'appartamento al piano secondo, facente parte dell'edificio sito nel Comune di Valverde (Ct), via A. Manzoni, in catasto fg. 8 part. 348 sub. 6 Ctg. C/2 classe 3 consistenza 60 mq;
ii) Quota intera dell'immobile al piano seminterrato 2, facente parte dell'edificio sito nel Comune di Valverde (Ct), via A. Manzoni, in catasto fg. 8 part. 348 sub. 13 Ctg. C/6 classe 2 consistenza 8 mq; **Valore finale**..... (€ 189.000,00 + € 6.717,00) = **€ 195.717,00**

LOTTO DI VENDITA n.4

Quota intera dell'appartamento al piano terra, facente parte dell'edificio sito nel Comune di Catania, via V. E. Bormida, in catasto fg. 7 part. 366 sub. 5 Ctg. A/3 classe 6 vani 8. - costo di regolarizzazione € 2.500,00 **Valore finale**..... € 332.960,00 - € 2.500,00 = **€ 330.460,00**

LOTTO DI VENDITA n.5

Quota intera del terreno sito nel Comune di Piedimonte Etneo, c.da Parafolio, in catasto fg. 16 part. 67 esteso complessivamente per 5960 mq. **Valore finale**..... **€ 17.880,00**



12. CONCLUSIONI

Il valore di stima totale degli immobili pignorati è di € 1.173.336,00

I beni pignorati appartengono a privati non soggetti a regime I.V.A., pertanto il loro trasferimento non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.

Alla presente relazione (composta da n.32 pagine) si allegano i seguenti documenti e/o elaborati che ne costituiscono parte integrante:

- All.1 – Documentazione fotografica;
- All.2 – Verbale di I sopralluogo;
- All.3 – Verbale di II sopralluogo;
- All.4 – Verbale di III sopralluogo.

LOTTE nn.1-2-3

- All.5 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All.6 – Concessione Edilizia n.1020 del 20.10.1988;
- All.7 – Concessione Edilizia in variante dell'11.10.1983
- All.8 – Abitabilità del 21.11.1995

LOTTO n.1

- All.ti 9, 10 e 11 – Planimetrie catastali;
- All.ti 12 e 13 – Planimetrie progetto approvato;
- All.ti 14 e 15 – Planimetrie stato di fatto;
- All.16 – Visure catastali.

LOTTO n.2

- All.ti 17 e 18 – Planimetrie catastali;
- All.ti 19 e 13 – Planimetrie progetto approvato;
- All.20 – Planimetria stato di fatto;
- All.21 – Visure catastali.

LOTTO n.3

- All.ti 22 e 23 – Planimetrie catastali;
- All.ti 24 e 13 – Planimetrie progetto approvato;
- All.25 – Planimetria stato di fatto;
- All.26 – Visure catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n.4

• All.27 - Certificato di Destinazione Urbanistica;

• All.28 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.07/0652 dell'11.05.2004;

• All.29 - Planimetria catastale;

• All.30 - Planimetria progetto approvato;

• All.31 - Planimetria stato di fatto;

• All.32 - Visure catastali.

LOTTO n.5

• All.33 - Certificato di Destinazione Urbanistica;

• All.34 - Estratto di mappa;

• All.35 - Visura catastale.

• All.36 - Ispezione ipotecaria alla Conservatoria dei RR. II;

• All.37 - n.2 copie su supporto informatico.

Con la presente relazione la scrivente ritiene di avere bene espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento.

Catania, li 07.09.2012

Ing. Simona Claudia Bruno

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi 12-9-12



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Rosotto Urso

