



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott.ssa F. Gallucci



RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO:



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 1355/11



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
DOTT. ARCH. SALVATORE SPOSITO



SETTEMBRE 2014



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balotella n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

SOMMARIO: 1. Premessa. - 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. - 2.1. Primo sopralluogo. - 2.2. Risposte ai quesiti. - 2.3.1. Quesito a). - 2.3.2. Quesito b). - 2.3.3. Quesito c). - 2.3.4. Quesito d). - 2.3.5. Quesito e). - 2.3.6. Quesito f). - 2.3.7. Quesito h). - 2.3.8. Quesito h). - 2.3.9. Quesito l). - 2.3.10. Quesito j). - 2.3.11. Quesito k). - 2.3.12. Quesito l). - 2.3.13. Quesito m). - 2.3.14. Quesito n). - 2.3.15. Quesito n).
3. Conclusioni.

Ill.mo G.E. Dr.ssa GALLUCCI del Tribunale di Catania.

1. PREMESSA

Con *Ordinanza*, pronunciata in data 14/12/13, la S.V.I. ha nominato il sottoscritto Arch. Salvatore Sposito, con Studio Tecnico in Catania, Via Patanè n.15, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania con il n. 1349, *Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione immobiliare* promossa da [REDACTED]

Srl, [REDACTED] contro [REDACTED] iscritta ai n. 1355/11 del Reg. Es. Imm., lo ha invitato a redigere una C.T.U., per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 otti dei documenti prodotti, nonché dalla conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in otti;*
- b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli otti di pignoramento e nelle note di trascrizione), In particolare tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, Indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se in comproprietà o meno, con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mero considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- d) *accerti l'esatta provenienza, dell/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità a in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione a redazione, sola se strettamente necessario;
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzata l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40,6^a comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano a pena sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di abloziane nanché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatarie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuita, 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;
- l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nanché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

- n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegando le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previo autorizzazione del Giudice;
- o) alleghi idoneo documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per ogni vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicate "indicazioni" di cui al MOD.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto dello maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativa, le quote che patrebbero essere separate a favore della procedura;
- q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante siano i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di camparre la quota del condividente, in modo che le parziani dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossima.

Nel formare le porziani il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguita, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutivo dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

Il sottoscritto, a seguito di conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni:

- Ispezione c/o l'AGENZIA DEL TERRITORIO, ottenendo copia delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie;
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa;
- ispezione c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Randazzo, per valutare le pratiche edilizie riguardanti il beni di cui in premessa (verifica titolo abilitativo e del Certificato di abitabilità, e per informazioni relative alla presenza di eventuali istanze di sanatoria o progetti in atto);
- sopralluogo c/o i beni di cui in premessa per accertarne le caratteristiche reali e la consistenza.



• 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1. SOPRALLUOGO

Previo comunicazione a mezzo lettera raccomandata, in data 22.05.14 sono state convocate le parti in causa presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Randazzo, rispettivamente in via Gaetano Basile n.236, in via Galliano, snc e in contrada Chiusa Politi, al fine di *prenderne visione e rilevarne le caratteristiche.*



Al sopralluogo è presente solo la parte attrice, il dott. [REDACTED] ed in assenza della parte convenuta le operazioni peritali vengono rinviate, così come riportato nell'apposito verbale di sopralluogo.



In data 16 giugno, il sottoscritto invia una seconda raccomandata all'esecutato, sig. [REDACTED] ed alla moglie, sig.ra [REDACTED] comproprietaria degli immobili pignorati ubicati in via G. Basile n.236. Previo accordi telefonici con la stessa, viene disposto l'accesso al primo degli immobili, appartamento sito in via G. Basile n.236 - iscritto al NCEU al fg. 54 - part.514 - sub 9 e successivamente ad un secondo immobile, destinato a garage, iscritto al NCEU al fg. 54 - part.514 - sub 18. Per la parte convenuta è presente il dott. [REDACTED] per la parte attrice la sig.ra [REDACTED] la quale dichiara di abitare con la figlia nell'appartamento rilevato dal sottoscritto e che il marito è residente da anni nel Comune di [REDACTED]. Inoltre, la stessa comproprietaria dichiara di non poter consentire l'accesso a due dei tre immobili ubicati all'interno dello stesso fabbricato, poiché interessati da altra procedura di pignoramento, così come risulta



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Baladello n.18/A - 95037 San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Via Polone n.15 - 95022 Colonna - Tel./fax 095.6760112

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



dalle visure ipocatastali (pignoramento immobiliare del 5 dicembre 2009 del Tribunale di Catania trascritto il 15 gennaio 2010 ai nn.1958/1419 a favore di Tolomeo Finace S.r.l.). Dalla visura ipocatastale presente agli atti, effettuati dal notaio Onorio Testoni Blasco, risulta che le unità immobiliari interessate dalla suddetta procedura risultano tre e precisamente censite al Catasto fabbricati del Comune di Randazzo al fg. 54 - part. 514 con i subb 10,15,18, mentre tra questi immobili, quello censito con il sub 18, destinato a garage, e rilevato dal sottoscritto in data 16 giugno, risulta ancora in possesso della sig.ra [REDACTED]. Tale condizione è confermata dalla procedura di Esecuzione Immobiliare n.21/2010 dove risulta che il pignoramento degli immobili suddetti ha interessato solo quelli censiti al N.C.E.U. al fg. 54 - part. 514 - subb 10 e 15, rispettivamente appartamento sito al piano 2°, interno 6 scala A, categoria A/2, classe 5, vani 5, ubicato in via G. Basile n°236 e locale garage, categoria C/6, classe 4, della consistenza di mq 50, ubicato in via G. Basile n.236/A. Per tali immobili è stata già emessa ordinanza di vendita all'asta.

In attesa di concordare con la sig.ra [REDACTED] una data utile per completare il sopralluogo presso l'immobile di via G. Basile n° 236, appartamento censito al NCEU al fg. 54 - part. 514 - sub 11 (immobile non interessato dalla precedente procedura di pignoramento), il sottoscritto viene informato che l'appartamento in questione è occupato, senza nessun titolo, da terze persone. In data 6 agosto il sottoscritto invia una raccomandata A/R ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] occupanti l'appartamento medesimo, chiedendo la





disponibilità per accedere ai luoghi. Contattato telefonicamente dagli occupanti dell'immobile viene concordato il sopralluogo per giorno 12 agosto. Al sopralluogo non è presente nessuno per la parte attrice mentre per la parte convenuta sono presenti i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], gli attuali occupanti dell'appartamento sito al piano secondo, interno 5, scala B. Gli stessi dichiarano, così come riportato nel verbale di sopralluogo, di occupare l'immobile dall'anno 1992, ed inoltre, trascorsi oltre vent'anni dalla data del loro insediamento ed avendo nel corso degli anni effettuato vari lavori di ristrutturazione, dichiarano di essere i legittimi proprietari per avvenuta usucapione.

Relativamente agli immobili di via Galliano, snc, il sottoscritto è riuscito a contattare telefonicamente uno dei comproprietari, il sig.

[REDACTED] fratello dell'esecutato, residente da oltre 30 anni nel Comune di Torino. Rientrato per qualche giorno nel Comune di Randazzo, il sig.

[REDACTED] rende disponibile l'accesso ai due immobili ubicati in via Galliano, snc. Il sottoscritto concorda giorno 8 agosto l'accesso ai luoghi, di cui sopra, previa comunicazione telefonica alle parti. Per la parte attrice è presente il sig. [REDACTED], per la parte convenuta, così come comunicato telefonicamente, non è presente nessuno. Gli immobili ubicati in via Galliano, rilevati dal sottoscritto, sono rispettivamente un appartamento sito al piano primo, censito al NCEU al fg. 55 - part. 974 - sub 12 e locale cantina sito al piano terra dello stesso fabbricato censito al NCEU al fg. 55 - part. 974 - sub 5. (costruiti dall'ex Istituto GESCAL per conto dello IACP - Istituto Economico Case Popolari).



Relativamente all'immobile censito al N.C.T. al fg. 73 - part. 83, sito in Contrada Chiusa Politi nel Comune di Randazzo, il sottoscritto in una prima fase non è riuscito ad avere informazioni sull'esatta ubicazione del terreno essendo i comproprietari deceduti o residenti in altri Comuni italiani o esteri, come indicato dal certificato di residenza di tutti i comproprietari richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Randazzo. L'unico comproprietario, il sig. [REDACTED], presente a Randazzo in data 8 agosto per il sopralluogo agli immobili di via Galliano, non è riuscito a fornire alcuna informazione utile per identificare l'immobile e a garantirne l'accesso. Per avere informazioni più dettagliate in data 8 agosto il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Dalle indicazioni mappali fornite dal tecnico comunale è riuscito, nella stessa giornata, ad effettuare un sopralluogo in Contrada Chiusa Politi senza però individuare con precisione l'ubicazione del terreno, essendo l'intera contrada priva di indicazioni delle proprietà. Inoltre alcuni dei terreni visionati lungo la strada di collegamento interna, viabilità impervia che ha ostacolato la regolare e completa fruizione dell'intera zona, presentano discontinuità dei confini dovuta all'assenza di recinzioni. Secondo informazioni raccolte da proprietari dei terreni limitrofi l'immobile in questione, da anni abbandonato, risulterebbe incolto ed in uno stato di degrado, aggravato dai periodici e recenti incendi divampati nel periodo estivo che hanno interessato diversi ettari della medesima contrada. Nessuno dei proprietari intervistati però è riuscito a fornire informazioni utili ad individuare l'esatta posizione del cespote.



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - 95037 San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

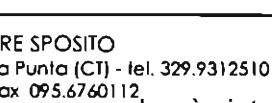
Via Polone n.15 - 95022 Catania - Tel/fax 095.6760112

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Nel mese di settembre il sottoscritto contatta uno studio tecnico di fiducia di Randazzo per avere indicazioni più dettagliate sulla Contrada Chusa Politi.

Giorno 18 settembre viene concordato un secondo sopralluogo in contrada Chiusa Politi con due tecnici del luogo. Dopo aver percorso la viabilità di confine, viabilità impervia e non carrabile, lungo due differenti versanti, l'esperto, coadiuvato dai due professionisti, è riuscito ad individuare il lotto di terreno pignorato attraverso la presenza di alcuni fabbricati rurali posti a confine della proprietà ed indicati nei documenti catastali ed aereofotogrammetrici. Il fondo in questione, dai rilevamenti effettuati, non sembra avere accessi diretti in quanto, con il passare degli anni, le originarie stradelle di collegamento interne sono state inglobate all'interno di altri terreni. Infatti, dopo aver percorso centinaia di metri lungo una mulattiera, solo attraverso un tratto di terreno confinante, è stato possibile accedere e rilevare le caratteristiche del terreno agricolo censito al N.C.T al fg. 73 - part. 83.



2.2. RISPOSTE AI QUESITI

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare riportati nell'atto di pignoramento sono:

A. Appartamento sito nel Comune di Randazzo (CT) in Via Gaetano Basile n°236, ubicato al piano 2° - interno 5 della scala "A", censito al N.C.E.U. al foglio n.54, particella 514, sub 9, Categoria A/2, Classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 506,13.

B. Appartamento sito nel Comune di Randazzo (CT) in Via Gaetano Basile n°236, ubicato al piano 2° - interno 5 della scala "B", censito al N.C.E.U. al foglio n.54, particella 514, sub 11, Categoria A/2, Classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 325,37.

C. Locale garage sito nel Comune di Randazzo (CT) in Via Gaetano Basile n°236/A, ubicato al piano seminterrato - censito al N.C.E.U. al foglio n.54, particella 514, sub 18, Categoria C/6, Classe 4, consistenza cinquantotto metri quadrati, rendita € 98,58.

D. Appartamento sito nel Comune di Randazzo (CT) in Via Gagliano, snc ubicato al piano rialzato della scala "H2", interno 4 - censito al N.C.E.U. al foglio n.55, particella 974, sub 12, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 309,87.

E. Locale cantina sito nel Comune di Randazzo (CT) in Via Gagliano, snc, ubicato al piano terra - della scala "H2", interno E/6 - censito al N.C.E.U. al foglio n.55, particella 974, sub 5, Categoria C/2, Classe 3, consistenza quattordici metri quadrati, rendita € 13,01.

F. Tratto di terreno agricolo sito nel Comune di Randazzo (CT) in Contrada Chiusa Politi, censito al N.C.T. al foglio n.73, particella 83, vigneto di terza classe, di are 31 e centiare 90, reddito dominicale €. 16,47 - reddito agrario €. 9,06.

Immobili interessati da ordinanza di vendita all'asta (E.I. n.21/2010)

G. Appartamento sito nel Comune di Randazzo (CT) in Via Gaetano Basile n°236, ubicato al piano 2° - interno 6 della scala "A", censito al N.C.E.U. al foglio n.54, particella 514, sub 10, Categoria A/2, Classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 361,52.

H. Locale garage sito nel Comune di Randazzo (CT) in Via Gaetano Basile n°236/A, ubicato al piano seminterrato - censito al N.C.E.U. al foglio n.54, particella 514, sub 15, Categoria C/6, Classe 4, consistenza cinquanta metri quadrati, rendita € 85,22.



2.3.1. QUESITO 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 dei documenti prodotti, nonché dalla conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

DATI CATASTALI

All'immobile oggetto d'esecuzione, corrispondono i seguenti **dati catastali**:

IMMOBILE A

VISURA DEL 30.04.14

COMUNE DI RANDAZZO - INTESTATARI: ESECUTATO

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
54	514	9	A/2	5	7 vani	€. 506,13

Confini

L'**Immobile** confina ad ovest con la stessa ditta, a sud con altra proprietà, ad est con via Gaetano Basile, a nord con cortile interno condominiale.

IMMOBILE B

VISURA DEL 30.04.14

COMUNE DI RANDAZZO - INTESTATARI: ESECUTATO

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
54	514	11	A/2	5	4,5 vani	€. 327,37

Confini

L'**Immobile** confina ad ovest con la stessa ditta, a sud con altra proprietà, ad est con la stessa ditta, a nord con cortile interno condominiale.



**IMMOBILE C**

VISURA DEL 30.04.14

COMUNE DI RANDAZZO - INTESTATARI: ESECUTATO

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
54	514	18	C/6	4	58 mq	€. 98,85

Confini

L'immobile confina ad ovest con la stessa ditta, a sud con altra proprietà, ad est con la stessa ditta, a nord con cortile interno condominiale.

IMMOBILE D

VISURA DEL 30.04.14

COMUNE DI RANDAZZO - INTESTATARI: ESECUTATO

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
55	974	12	A/3	4	7,5 vani	€. 309,87

Confini

L'immobile confina ad ovest con cortile comune, a sud con cortile comune, ad est con corpo scala, a nord con cortile comune.

IMMOBILE E

VISURA DEL 30.04.14

COMUNE DI RANDAZZO - INTESTATARI: ESECUTATO

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
55	974	5	C/2	3	14 mq	€. 13,01

Confini

L'immobile confina ad ovest con cortile comune, a sud scala comune, ad est con locale cantina int.5, a nord con locale cantina int.7.





IMMOBILE F

VISURA DEL 30.04.14

COMUNE DI RANDAZZO - INTESTATARI: ESECUTATO

Catasto Terreni

FOGLIO	NUM.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq) ha are ca	REDDITO	
				DOMINICALE	AGRARIO
73	83	VIGNETO	31 90	Euro 16,47	Euro 9,06

Confini

L'appezzamento di terreno ubicato in Contrada Chiusa politi di cui sopra confina ad est con le particelle 396-341 e a nord con le particelle 173-396, a sud con le particelle 76-77-341, ad ovest con le particelle 450-448-72.

2.3.2. QUESITO b)

(...) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare tra il singolo otto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e vi è corrispondenza tra gli atti. Nell'istanza di vendita del 14 febbraio 2012 tra le unità immobiliari contemplate vengono riportati n.2 immobili ubicati nel Comune di Randazzo (CT) in via Gaetano Basile n.236, rispettivamente;

- appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, interno 6 della scala "A", composto da cinque vani catastali, censito al N.C.E.U. al fg. 54 - part. 514 - sub 10, cat. A/2, classe 5, rendita catastale euro 361,52;
- locale garage posto al piano seminterrato della consistenza di 50 mq, censito al N.C.E.U. al fg. 54 - part. 514 - sub 15, cat. C/6, classe 4, rendita catastale euro 85,22.

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - 95037 San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
Via Palonè n.15 - 95022 Catania - Tel/fax 095.6760112



I suddetti immobili sono già oggetto della procedura di pignoramento del 5/12/2012 del Tribunale di Catania, trascritto il 15 gennaio 2012 ai nn.1958/1419 a favore di TOLOMEO FINANCE S.r.l. contro i coniugi [REDACTED] Allo stato attuale gli immobili risultano, con la procedura di Esecuzione Immobiliare n.21/2010, oggetto di vendita all'asta.



2.3.3. QUESITO c)

(...) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se in comproprietà o meno, con altri soggetti; qualora l'immobile sia stata sottoposta a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione expressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile lo trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Allo stato attuale l'intestazione degli immobili censiti al N.C.E.U. risultano:

- A (foglio n.54 - particella 514, sub 9)
- B (foglio n.54 - particella 514, sub 11)
- C (foglio n.54 - particella 514, sub 18)
- **all'esecutato [REDACTED]** - Diritti ed Oneri reali: proprietà per 500/1000;
- **alla moglie [REDACTED]** - Diritti ed Oneri reali: proprietà per 500/1000;
- D (foglio n.55 - particella 974, sub 12)
- E (foglio n.55 - particella 974, sub 5)

Diritti ed Oneri reali:

- **all'esecutato [REDACTED]** - proprietà per 1/4;
- [REDACTED] : usufrutto per 2/3;
- F (censito al N.C.T. al fg .73 - part. 83)





la situazione attuale degli intestati al 30/04/2014 presso l'Agenzia del Territorio risulta essere la seguente:

Diritti ed Oneri reali:

- [REDACTED] : *nuda proprietà per 3/108;*
- [REDACTED] : *proprietà per 6/108;*
- *all'esecutato* [REDACTED] : *proprietà per 9/108;*
- [REDACTED] : *proprietà per 8/108;*
- [REDACTED] : *proprietà per 8/108;*
- [REDACTED] : *nuda proprietà per 3/108;*
- [REDACTED] : *proprietà per 6/108;*
- [REDACTED] : *proprietà per 36/108;*
- [REDACTED] : *proprietà per 8/108;*
- [REDACTED] : *proprietà per 9/108;*
- [REDACTED] : *usufrutto per 6/108;*
- [REDACTED] : *proprietà per 12/108;*

Dai dati forniti dall'ufficio anagrafe del Comune di Randazzo (certificato di residenza in allegato), è emerso che l'esecutato sig. [REDACTED] è ufficialmente residente nel Comune di Randazzo mentre da alcuni anni, secondo fonti non ufficiali, si è trasferito nel Comune di [REDACTED]

I comproprietari degli immobili D - E - F sono residenti nei seguenti Comuni:

- [REDACTED] : *Comune di [REDACTED]*

I comproprietari degli immobili D - E - F deceduti sono:

- [REDACTED] : *deceduta in data [REDACTED]*
- [REDACTED] : *deceduta in data [REDACTED]*

Pertanto l'usufrutto di 2/3 intestato alla sig.ra [REDACTED] per gli immobili E - F, viene a cessare in seguito alla morte della stessa, mentre per l'immobile F la tabella degli intestati sopra indicata



viene modificata a seguito della morte dei sigg. [REDACTED], usufruttraria per 6/108, e [REDACTED], proprietaria per 12/108.



2.3.4. QUESITO d)

(...) accerti l'esatta provenienza, dell/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

- **Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo gli immobili A - B - C**

- appartamento cat. A/2 in Randazzo, via Gaetano Basile n.236, in catasto Fg.54 - part.514 - sub.9;
- appartamento cat. A/2 in Randazzo, via Gaetano Basile n.236, in catasto Fg.54 - part.514 - sub.11;
- Locale garage cat. C/6 in Randazzo, via Gaetano Basile n.236/A, in catasto Fg.54 - part.514 - sub.18,

è stato rilevato quanto segue:

- Trascrizione nn. 15483/12171 del 21/05/1998 nascente da atto di compravendita in Notaio Leonarda Antonella Sgori del 15/05/1998 a favore di [REDACTED] contro società [REDACTED]



Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo **gli immobili D - E**

- Appartamento cat. A/3 in Randazzo, via Gagliano, snc, in catasto Fg.55 - part.974 - sub.12;
- Locale cantina cat. C/2 in Randazzo, via Gagliano, snc, in catasto Fg.55 - part.974 - sub.5,

è stato rilevato quanto segue:

- Trascrizione nn. 39773/22668 del 31/05/2007 nascente da atto di successione a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], avente per oggetto:

- Trascrizione nn. 80452/42252 del 10/12/2005 nascente da atto di donazione in Notaio Paolo Saporita del 27/10/2005 a favore di [REDACTED]



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balocchie n.18/A - 95037 San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
Via Polanè n.15 - 95072 Calonio - Tel/fax 095.6760112

Pubblicazione ufficiale ~~ed esclusiva~~ personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



contro [REDACTED] avente per oggetto:

- *Trascrizione nn. 26438/18817 del 21/06/1991 nascente da atto di compravendita in Notaio Salvatore Russo del 18/06/1991 a favore di [REDACTED] contro società Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania.*

Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo **l'immobile F**

- Terreno agricolo destinato a vigneto in Randazzo, contrada Chiusa Politi, consistenza 3.190 mq - in catasto Fg.73 - part.86,

è stato rilevato quanto segue:

- *Trascrizione nn. 10121/8797 del 24/04/1977 nascente da atto di successione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]*
- *Trascrizione nn. 22184/18840 del 07/06/1980 nascente da atto di successione a favore di [REDACTED]*
- *Trascrizione nn. 80452/42252 del 10/12/2005 nascente da atto di donazione in Notaio Paolo Saporita del 27/10/2005 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]*
- *Trascrizione nn. 39773/22668 del 31/05/2007 nascente da atto di successione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]*

2.3.5. QUESITO e)

(...) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;

La documentazione per l'espletamento della C.T.U. risulta completa.





2.3.6. QUESITO f)

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

Dalla rilevazione ipotecaria facenti capo alla Conservatoria dei Registri di Catania, si rileva che sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- N. 9504/1373

Ipoteca Volontaria del 20/03/2000

A favore: Banco d Sicilia

Contro: [REDACTED]

Ipoteca gravante sull'intera proprietà (metà indivisa per ciascun coniuge) sull'immobile sito in Randazzo (CT), in catasto al foglio 54, part. 514 - sub 10-15;

- N. 42776/14370

Ipoteca Legale del 23/06/2005

A favore: MontePaschi Serit

Contro: [REDACTED]

Ipoteca gravante sull'intera piena proprietà in ragione di un mezzo indiviso sull'immobile sito in Randazzo (CT), in catasto al foglio 54, port. 514 - sub 9 -11;

- N. 75850/17522

Ipoteca Legale del 18/12/2008

A favore: Serit Sicilia

Contro: [REDACTED]

Ipoteca gravante sull'intera piena proprietà in ragione di un mezzo indiviso sull'immobile sito in Randazzo (CT), in catasto al foglio 54, part. 514 - sub 9 -11;

- N. 67029/43732

Sequestro conservativo del 16/12/2009

A favore: Curatela [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Ipoteca gravante:

- l'intera piena proprietà degli immobili siti in Randazzo (CT), in catasto al foglio 54, part. 514 - sub 9 -10 -11 -15 -18;
- piena proprietà (1/12) degli immobili siti in Randazzo (CT), in catasto al foglio 55, part. 974 - sub 5 -12;
- Nuda proprietà (2/12) degli immobili siti in Randazzo (CT), in catasto al foglio 55, part. 974 - sub 5 -12;
- piena proprietà (3/36) dell'immobile sito in Randazzo (CT), in catasto al foglio 73, part. 83

- N. 1958/1419

Pignoramento Immobiliare del 15/01/2009

A favore: TOLOMEO FINANCE S.r.l.

Contro: [REDACTED]





Beni oggetto di pignoramento: piena proprietà (metà indivisa per ciascun coniuge) degli immobili siti in Randazzo (CT), in catasto al foglio 54, part. 514 - sub 9 - 10 - 15 - 18;

- **N. 59937/7661**

Sentenza di condanna del 09/12/2011

A favore: Curatela [REDACTED] S.r.l.

Contro: [REDACTED]

Conversione del sequestro conservativo in pignoramento



2.3.7. QUESITO g)

(...) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano esattamente corrispondenti con le risultanze catastali.



2.3.8. QUESITO h)

(...) indichi previo acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Gli immobili A - B - C (n.2 appartamenti e locale garage ubicati nel Comune di Randazzo (CT) in via Gaetano Basile n.236, in catasto fg.54 - part.514 - sub. 9 - 11-18), ai sensi dello Strumento Urbanistico Generale vigente, approvato con D.A. n.850/87 e le relative Norme di Attuazione, ricadono in zona omogenea "B1", e non è assoggettato ad alcun vincolo.



Gli immobili D - E (appartamento e locala cantina ubicati nel Comune di Randazzo (CT) in via Gagliano, snc, in catasto fg.55 -





part.974 - sub. 5 -12), ricadono in zona omogenea "B1", e non è assoggettato ad alcun vincolo.

L'immobile F (terreno agricolo ubicato nel Comune di Randazzo (CT) in contrada Chiusa Politi, in catasto fg.73 - part.83), ricade in zona omogenea "E", Verde boschivo ed è assoggettato al **Vincolo Riserve e Parchi** (Zona "D" del Parco dell'Etna) di cui alla L.r. 06.05.1981 n.98 e s.m.i. ed al **Vincolo Paesaggistico** di cui alla legge 29.06.1939 n.1497.



2.3.9. QUESITO i)

(...) accerti, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperta verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condona, precisando la stata della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;



Per accertare la regolarità degli immobili, oggetto della seguente relazione, il sottoscritto ha svolto specifica ricerca, dietro formale richiesta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Randazzo.

Gli immobili A - B - C, (censiti al N.C.E.U. al fg.54 - part. 514 - subb 9 -11-18) ubicati in via Gaetano Basile n.236, rispettivamente n.2 appartamenti siti al piano secondo e garage sito al piano seminterrato, fanno parte di un edificio di 3+1 piani fuori terra costruito negli anni '90 dalla impresa [REDACTED] S.r.l." con regolare concessione edilizia e successiva variante n. 157 del 23.12.1989, n.78 del 08.07.1989, e n. 34 del 11.06.1993. La suddetta variante riguarda modifiche relative alla variazione distributiva





interna di alcune unità immobiliari, ma che comunque, dalla verifica degli elaborati di progetto originari, sono corrispondenti sia alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sia con lo stato dei luoghi rilevati dal sottoscritto.

In data 24.11.1993 il Comune di Randazzo rilascia il Permesso di Abitabilità per l'intero complesso edilizio costituito da 12 appartamenti di 64 vani utili, avente un volume complessivo di 5.153 mc ed una superficie coperta di 520 mq.

Gli immobili D - E (censiti al N.C.e.U. al fg. 55, part. 974 - subb. 12-5) ubicati in via Gagliano, snc (il numero civico è stato identificato con il 109), sono rispettivamente un appartamento sito al piano rialzato e locale cantina sito al piano terra facenti parte di un edificio di 3 piani fuori terra costruito negli anni '60 dalla [REDACTED] per conto dell'Istituto Autonomo Case popolari (IACP) con regolare licenza edilizia (N.O. per l'esecuzione dei lavori edili) rilasciata dal Comune di Randazzo in data 15 marzo 1963 e successiva Abitabilità rilasciata in data 18 novembre 1968 con il n.3506 (in allegato la copia conforme dei titoli abilitativi dei suddetti immobili rilasciata dall'ufficio Tecnico del Comune di Randazzo).

2.3.10. QUESITO j)

(...) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i cespli medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di



demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Gli immobili A -B- C- D- E risultano costruiti con regolare licenza e/o concessione edilizia rilasciata dal Comune di Randazzo e sono dotati di certificato di abitabilità, come riportato in allegato.



2.3.11. QUESITO k)

(...) 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;

L'immobile A, appartamento al piano secondo, interno 5 della scala "A", ubicato nel Comune di Randazzo (CT) in via Gaetano Basile n.236, in catasto fg.54 - part.514 - sub. 9 è abitato dalla moglie dell'esecutato che risulta essere comproprietaria per 500/1000;

L'immobile B, garage al piano seminterrato ubicato nel Comune di Randazzo (CT) in via Gaetano Basile n.236/A, in catasto fg.54 - part.514 - sub 18, è utilizzato dalla moglie dell'esecutato che risulta essere comproprietaria per 500/1000;

L'immobile C, appartamento al piano secondo, interno 5 della scala "B" ubicato nel Comune di Randazzo (CT) in via Gaetano Basile n.236, in catasto fg.54 - part.514 - sub 11, è abitato dai coniugi R.S. e S.M.A., senza nessun titolo (vedi dichiarazione riportata dagli stessi nel verbale di sopralluogo);

L'immobile D, appartamento al piano rialzato, interno 4 della scala "H2" ubicato nel Comune di Randazzo (CT) in via Gaetano Basile n.236, in catasto fg.55 - part.974 - sub 12 non è attualmente occupato.





L'immobile E, locale cantina al piano terra, interno "E/6" della scala "H2" ubicato nel Comune di Randazzo (CT) in via Gaetano Basile n.236, in catasto fg.55 - part.974 - sub 5 non è attualmente occupato.

L'immobile F, terreno agricolo, ubicato nel Comune di Randazzo (CT) in contrada Chiusa Politi, in catasto fg.73 - part.83 risulta essere abbandonato da anni.



2.3.12. QUESITO I)

(...) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di porti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

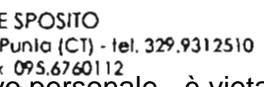
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali datazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



Descrizione degli immobili



Gli immobili A - B - C, oggetto della presente procedura, fanno parte integrante di un edificio costruito negli anni '90 da un'impresa privata, costituito da n.12 appartamenti di 64 vani utili avente un volume complessivo di 5.153 mc ed una superficie coperta di 520 mq. L'edificio è ubicato al civico 236 di via Gaetano Basile, un asse viario che congiunge la zona periferica sud di Randazzo con la zona nord del centro storico. Tale asse è caratterizzato da un'edilizia non omogenea costituita da edifici distribuiti ai lati della carreggiata, molti dei quali incompleti e privi di rifiniture che presentano fino a 3





elevazioni fuori terra. La zona, caratterizzata da un ridotto traffico urbano, è dotata di infrastrutture come la stazione della Circumetnea ma priva di aree adibite a verde attrezzato e di importanti servizi ed attività commerciali.

L'edificio condominiale, che si sviluppa su tre livelli, prospetta in parte su via Basile in parte all'interno di un vialetto dal quale si accede direttamente ai due corpi scala "A" e "B". La struttura è in cemento armato con tramezzature esterne in mattoni forati. L'intonaco esterno ed i serramenti in legno, dotati di veneziane, sono in ottimo stato di conservazione.

L'immobile A (censito al fg. 54 - part. 574 - sub 9) è un appartamento sito al piano secondo della scala "A" interno 5, di mq 130 ca. della consistenza catastale di 5 vani. Presenta un unico balcone perimetrale sul lato nord, est, ed ovest, ed è prospiciente sia sulla via Basile che sul vialetto interno alla strada principale che conduce agli ingressi dei due corpi scale.

L'appartamento presenta all'ingresso un ampio vano adibito a salotto di mq 34 che è disimpegnato e nel contempo collegato alla cucina da una porta scorrevole in legno e da un muretto in muratura. Dal salotto si accede ad un piccolo vano adibito a studio e attraverso un piccolo disimpegno si raggiunge la zona notte costituita da due camere da letto singole ed una matrimoniale con affaccio diretto sul balcone perimetrale. Il piccolo disimpegno conduce anche al bagno padronale dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie, compresa vasca idromassaggio, ed ottime rifiniture.





La cucina presenta una superficie di mq 23 ed è dotata di ottime rifiniture ed arredata con mobili di ottima fattura. Da questo vano si accede tramite un disimpegno-ripostiglio alla lavanderia.

L'altezza media degli ambienti è di 2,90 m ca.

La pavimentazione in ceramica disposta in diagonale e collocata con fuga in tutti gli ambienti, è di buona qualità. Per il bagno è presente una maiolica su parete per un'altezza di circa 2 metri, disposta in diagonale con cornice di finitura, mentre per la cucina è presente una maiolica rustica in gres di piccola pezzatura.

Le rifiniture parietali variano dal semplice ducotone bianco e colorato per la maggior parte degli ambienti, allo spatalato rustico per il salone, rifinitura di particolare pregio utilizzata anche per la cucina.

Le porte interne di diversa tipologia sono realizzate in legno e vetro e sono di buona fattura.

I serramenti esterni sono in legno scuro con vetro camera e persiane in legno in buono stato di conservazione.

Le condizioni generali sia sotto il profilo statico che igienico-sanitario sono ottime.

L'impianto elettrico risale agli anni '90 e non è conforme alle vigenti normative, mentre l'impianto di riscaldamento, caratterizzato da radiatori in alluminio preverniciato bianco su parete, è del tipo autonomo ed è attivo.

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma a circa 130 mq. La superficie linda è di 140,00 mq



mentre quella non residenziale (balcone) è di 35 mq ca., l'altezza interna degli ambienti è di 2,90 m ca.

Calcolo delle superfici

Le superfici dei singoli ambienti (computate sulla base del rilievi metrici) sono di seguito riportate:

Appartamento A

- *Salone-soggiorno: 34 mq*
- *Studio: 13 mq*
- *Disimpegno zona notte: 3 mq*
- *Camera letto1: 13 mq*
- *Camera 2: 16 mq*
- *Camera matrimoniale: 16 mq*
- *Bagno: 5 mq*
- *Cucina: 23 mq*
- *Lavanderia + disimpegno: 7 mq*

Superficie utile netta interna: 130 mq ca.

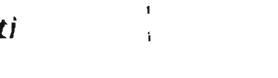
Superficie del balcone perimetrale = 35 mq ca.

Balcone perimetrale: 35 mq - 0,30% (fattore correttivo) = 10,50 mq

Superficie linda (commerciale): 140 mq

Totale Superficie linda (commerciale) + superficie virtuale dei balconi: 140 mq + 10,50 = 150 mq ca.

Come superficie commerciale si intende la superficie linda interna dell'appartamento (includendo anche l'ingombro delle tramezzature) includendo altresì l'ingombro dei muri perimetrali e metà dell'ingombro dei muri sul confine. La superficie commerciale base come sopra calcolata, viene meglio riportata alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, intrinseche ed estrinseche, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi quale il coefficiente di pertinenze (balconi coperti e/o scoperti, verande, ecc...).





L'immobile B (censito al fg. 54 - part. 574 - sub 11) è un appartamento sito al piano secondo della scala "B" interno 5, di mq 80 della consistenza catastale di 4,5 vani. Presenta due balconi rispettivamente sul lato nord, prospiciente sul vialetto che conduce all'ingresso principale della scala B, e sul lato sud, prospiciente sul lotto adiacente laterale alla via Gaetano Basile. L'interno dell'appartamento è costituito da un ampio vano adibito a soggiorno-cucina, di mq 34, caratterizzato da un muretto e da una struttura ad arco che disimpegna i due vani laterali adibiti rispettivamente a camera da letto e bagno, entrambi con affaccio sul balcone a nord. Sul lato minore dell'ampio soggiorno-cucina un disimpegno conduce ad un piccolo ripostiglio con lavanderia e alla camera da letto matrimoniale con affaccio sul balcone a sud.

Tutti gli ambienti presentano ottime rifiniture e sono arredati con mobili di ottima fattura.

L'altezza media degli ambienti è di 2,90 m ca.

La pavimentazione in ceramica, di forma esagonale, è di buona qualità, mentre per il bagno, che è dotato di tutte gli apparecchi igienico-sanitari, è presente una maiolica su parete per un'altezza di circa 2 metri con cornice di finitura.

Le rifiniture parietali variano dal semplice ducotone bianco e colorato, allo spatalato rustico presente nel lambrie laterale del salone-cucina, rifinito con cornice a stucco. Le porte interne sono realizzate in legno e sono di buona fattura.

I serramenti esterni sono in legno scuro con vetro camera e persiane in legno in buono stato di conservazione.



Le condizioni generali sia sotto il profilo statico che igienico-sanitario sono ottime.

L'impianto elettrico risale agli anni '90 e non è conforme alle vigenti normative, mentre l'impianto di riscaldamento, caratterizzato da radiatori in alluminio preverniciato bianco su parete, è del tipo autonomo ed è attivo.

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma a circa 80 mq. La superficie linda è di 90 mq mentre quella non residenziale (balcone) è di 36 mq ca., l'altezza interna degli ambienti è di 2,90 m ca.

ASTE GIUDIZIARIE® *Computo delle superfici*

Le superfici dei singoli ambienti (computate sulla base dei rilievi metrici) sono di seguito riportate:

Appartamento B

- *Salone-cucina: 34 mq*
- *Camera letto 1: 13 mq*
- *Camera matrimoniale: 18 mq*
- *Bagno: 7,50 mq*
- *Lavanderia + disimpegno: 7,50 mq*

Superficie utile netta interna: 80 mq ca.

- Superficie di n.2 balconi = 15 mq ca.
- n.2 Balconi: 15 mq - 0,30% (fattore correttivo) = 4,5 mq
- *Superficie linda (commerciale): 90 mq*

Totale Superficie linda (commerciale) + superficie virtuale dei balconi: 90 mq + 4,5 = 95 mq ca.



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatella n.18/A - 95037 San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Via Palanca n.15 - 95022 Catania - Tel/Fax 095.6760112

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Come superficie commerciale si intende la superficie linda interna dell'appartamento (includendo anche l'ingombro delle tramezzature) includendo altresì l'ingombro dei muri perimetrali e metà dell'ingombro dei muri sul confine. La superficie commerciale base come sopra calcolata, viene meglio riportata alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, intrinseche ed estrinseche, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi quale il coefficiente di pertinenze (balconi coperti e/o scoperti, verande, ecc...).

L'immobile C (censito al fg. 54 - part. 574 - sub 18) è un garage sito al piano seminterrato della scala "B" interno 5, di mq 58. Si accede direttamente dal corpo scala o dalla scivola carrabile che conduce all'esterno del complesso condominiale. L'altezza interna è di 3,30 ca. La forma rettangolare dell'immobile misura 4 m x 14,50 m. L'ingresso, disposto a sud dello spazio condominiale, è largo 3 m ca. ed è costituito da una saracinesca con apertura meccanica, mentre l'interno si presenta con un unico ambiente con pareti e soffitto allo stato grezzo, cioè privi di intonaco. Anche il piano di calpestio è privo di rivestimento ed è realizzato in cemento allo stato grezzo. Sulla parete laterale est è presente una porta in legno che comunica con il vano scala. All'interno del vano sono presenti un'autovettura, scaffalature e attrezzi di varia natura. L'impianto elettrico non è conforme alle vigenti normative. Lo stato conservativo dell'immobile è in generale discreto.

Gli immobili D - E, oggetto della presente procedura, fanno parte integrante di un gruppo di edifici costruiti negli anni '60 dall'Istituto Gescal (Gestione case ai Lavoratori) Ente Gestore Alloggi per conto dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania (I.A.C.P.). Il complesso di edifici, costituito da n.32 alloggi popolari ed un numero di vani utili pari a 152, presenta un volume complessivo di



17.516 mc, una superficie costruita di 1.832 mq ed è ubicato al civico 119 di via Gagliano, al confine della Ferrovia dello Stato a nord e della ferrovia Circum-Etna a sud. L'accesso al complesso di edifici è servito da una piccola strada che si collega alla via Gagliano all'interno di un lotto di terreno occupato da aree a verde a scarso regime manutentivo. Anche la viabilità di collegamento interna al lotto e le condizioni relative ai prospetti degli edifici medesimi versano in un mediocre stato di conservazione.



Gli immobili, censiti al fg. 55 - part. 974 - sub 12-5, sono rispettivamente un appartamento al piano rialzato e un locale cantina al piano terra di uno dei quattro edifici, presenti sul lotto di terreno di forma rettangolare, caratterizzato da una tipologia edilizia a croce con copertura a falde che si sviluppa su tre livelli fuori terra. Il primo ed il secondo piano dell'edificio sono sopraelevati rispetto al piano terra da pilastri in cemento armato in mediocre stato di conservazione. Tale zona costituisce un parcheggio coperto per le autovetture dei residenti. I tamponamenti esterni dell'edificio sono realizzati con mattoni forati rifiniti, in parte da intonaco, in parte da mattoni.

L'appartamento D

L'appartamento, censito al fg. 55 - part. 974 - sub 12, estrapolando il corpo scale riportato nella planimetria catastale depositata al N.C.E.U., presenta un forma geometrica pentagonale.

All'ingresso un primo tratto di corridoio separa a nord e a sud i vani prospicienti su due rispettivi balconi. Sul lato sud è presente un vano adibito a cucina che è collegato, da una parete con apertura ad





arco, ad un vano adibito a sala pranzo. Sul lato nord sono ubicati due vani adibiti rispettivamente a salottino e camera da letto. Il secondo tratto di corridoio, ortogonale a quello d'ingresso, conduce alla zona notte che è caratterizzata dai seguenti ambienti: ad est due vani adibiti a camera da letto e bagno, a sud la lavanderia, ed infine a nord la camera da letto matrimoniale. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre.



L'appartamento si presenta in buone condizioni dal punto di vista statico ed igienico-sanitario, nonostante non sia più abitato da anni in maniera stabile. Tutti gli ambienti sono arredati con mobili di mediocre fattura risalenti ad alcuni decenni.

La pavimentazione in ceramica del formato 30x30 cm è distribuita in maniera uniforme in tutti gli ambienti. Nel bagno, in cui sono presenti tutti gli apparecchi sanitari funzionanti, è presente un rivestimento parietale con maiolica per un'altezza di 1,80 m ca.



Le rifiniture parietali presenti in tutti gli ambienti sono in ducotone bianco. Sono, inoltre presenti disegni a stucco sulla zona centrale dei soffitti, mentre il corridoio presenta un controsoffitto in fibra minerale bianco con funzione termo-isolante.

Le porte interne in legno sono di discreta fattura, mentre una grande porta scorrevole in legno e vetro, di buona fattura, separa, insieme ad un muretto in muratura, il corridoio d'ingresso dalla zona pranzo attigua alla cucina.



I serramenti esterni, più recenti, sono in alluminio anodizzato preverniciato bianco con vetro camera e tapparelle in legno colorato.





L'impianto elettrico non è conforme alle vigenti normative, mentre l'impianto di riscaldamento, caratterizzato da radiatori in ghisa preverniciato bianco su parete, è del tipo autonomo ed è attivo.

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma a circa 90 mq. La superficie lorda è di 106 mq mentre quella non residenziale (balconi) è di 13 mq ca., l'altezza interna degli ambienti è di 3 m ca.

Computo delle superfici

Le superfici dei singoli ambienti (computate sulla base dei rilievi metrici) sono di seguito riportate:

Appartamento D

- *Salottino: 11 mq*
- *Corridoio: 13 mq*
- *Camera letto1: 16 mq*
- *Camera 2: 11 mq*
- *Camera matrimoniale: 15 mq*
- *Bagno: 4,50 mq*
- *Cucina: 10 mq*
- *Pranzo: 7 mq*
- *Lavanderia: 2,50 mq*

Superficie utile netta interna: 90 mq ca.

Superficie totale di n.2 balconi = 13 mq ca.

Balcone perimetrale: 13 mq - 0,30% (fattore correttivo) = 4 mq

Superficie lorda (commerciale): 106 mq





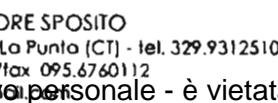
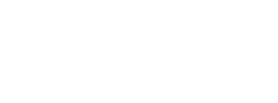
Totale Superficie londa (commerciale) + superficie virtuale dei balconi: 106 mq + 4 mq = 110 mq ca.

Come superficie commerciale si intende la superficie londa interna dell'appartamento (includendo anche l'ingombro delle tramezzature) includendo altresì l'ingombro dei muri perimetrali e metà dell'ingombro dei muri sul confine. La superficie commerciale base come sopra calcolata, viene meglio ripartita alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, intrinseche ed estrinseche, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi quale il caefficiente di pertinenze (balconi coperti e/o scoperti, verande, ecc...).



L'immobile E (censito al fg. 55 - part. 974 - sub 5) è un locale destinato a cantina ubicato al piano terra della scala "H2", interno E/6, avente una superficie complessiva 14 mq ed un'altezza di 2,5 m.

L'accesso all'immobile, costituito da un unico vano, è garantito da una porta in legno ubicata accanto al portoncino d'ingresso del corpo scala dell'edificio già precedentemente descritto, e confina con altre cantine. L'interno si presenta in mediocre stato di conservazione, anche se le pareti e il soffitto sono rifinite con intonaco. La pavimentazione, in mattonelle di battuto di cemento, con molta probabilità è quella risalente agli anni '60 data di costruzione dell'edificio. Tra gli arredi sono presenti scaffalature, materiali ed attrezzi di varia natura che confermano l'utilizzo dell'immobile come deposito. Relativamente all'impiantistica sono presenti un impianto elettrico non conforme alla normativa vigente, e varie tubazioni metalliche che collegano il serbatoio in pvc, utilizzato come riserva d'acqua, all'impianto dell'appartamento ubicato al piano rialzato (sub.12).





L'immobile F è un appezzamento di terreno agricolo destinato a vigneto di terza classe, censito al N.C.T. al foglio 73 - particella 83. Ubicato nel Comune di Randazzo in contrada Chiusa Politi a 4 km ca. dal centro cittadino, il terreno presenta una superficie complessiva di are 31 e centiare 90 (totale 3.190 mq). La contrada negli ultimi mesi è stata interessata da numerosi incendi divampati per lo più nei lotti di terreno abbandonati o privi di coltivazione. Si accede percorrendo la strada provinciale n.230 ed intersecando una strada interponderale che delimita diversi altri terreni, destinati principalmente a vigneto e dotati di piccole costruzioni destinate ad uso agricolo. L'accesso al terreno sul versante ovest non è praticabile essendo stato delimitato da recinzioni e cancelli appartenenti con molta probabilità ai proprietari dei terreni limitrofi che ne hanno inglobato la superficie, modificando negli anni l'originaria viabilità. Percorrendo la viabilità di confine sul versante ovest, viabilità impervia e non carrabile, sono visibili alcuni fabbricati rurali, indicati nei documenti catastali ed aereofotogrammetrici, che essendo posti a confine del cespite, ne rendono possibile l'individuazione. L'accesso al cespite è garantito, in questo versante, da una recinzione amovibile adibita al pascolo (foto n.69-70) che segna l'ingresso di un terreno confinante in stato di parziale abbandono. Percorrendo per alcuni metri questa proprietà si individuano i confini del cespite, costituiti da un muro in pietra a secco, in parte rovinato (foto n. 72-73-74-75) che in origine era adibito a stradella di passaggio al fondo. Lungo questo muro sono allocati piccole costruzioni rurali, utilizzate come ricovero mezzi e/o animali, ormai in evidente stato di abbandono (foto n. 71).





Il terreno, ubicato a quota di 825 m s.l.m., è costituito da piantumazioni di piccolo, medio ed alto fusto sviluppatesi in maniera spontanea, ormai area boschiva incolta ed abbandonata da anni (foto n.76).

Secondo lo Strumento Urbanistico Generale (P.R.G.) approvato con D.A. n.850/87 e le relative Norme di Attuazione, la zona in cui ricade l'immobile sopra descritto ha come destinazione urbanistica "Verde boschivo", zona all'interno della quale sono consentiti solo fabbricati destinati alle colture boschive con un volume di mc 200 per ettaro, comprensivo degli edifici esistenti. L'area, inoltre, è sottoposta al *Vincolo Riserve e Parchi* (Zona "D" del Parco dell'Etna) di cui alla L.r. 06.05.1981 n.98 e s.m.i. ed al *Vincolo Paesaggistico* di cui alla legge 29.06.1939 n.1497.



2.3.13. QUESITO m)

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

Tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari degli immobili oggetto di stima, al fine di ricercarne il più probabile **valore di mercato**, il sottoscritto ha adottato il metodo per **capitalizzazione dei redditi** mediandolo, in seguito, con i valori medi rilevati dal mercato desunti dall'indagine svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore, dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)





dell'Agenzia del Territorio, raffronti con trattative di vendita di immobili similari nella zona.

STIMA ANALITICA CON LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del *Reddito netto* e calcolo del *tasso di capitalizzazione*.

- REDDITO NETTO

Da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona censuaria specifica relativo agli immobili A - B - C, il valore medio di affitto è il seguente:

- Immobile A (censito al N.C.E.U. con il fg. 54 - part. 514 - sub 9)

I valori relativi al 2° semestre 2013 variano tra i 1,9 €./mq e gli 2,5 €./mq. Tenendo conto che la costruzione dell'immobile risale agli anni '90, e le condizioni esterne dell'edificio e le rifiniture interne e lo stato di manutenzione che caratterizzano l'appartamento in oggetto sono ottime, si è scelto di utilizzare il valore massimo che rispecchia i dati reali del mercato attuale. Partendo dal valore di 2,5 €./mq il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'**IMMOBILE A**, è con buona approssimazione di €. 350,00. ca.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = €. 350,00 \times 12 = €. 4.200,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti all'immobile, quindi

$$Rn = Rl \cdot S$$





R_n = Reddito netto annuo

S = Spese annue (20%)

e dove

$$R_n = €. 4.200,00 \times (1 - 0,20) = €. 3.360,00$$



- TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4%; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi (c) che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (*Localizzazione urbana*: centralità, presenza di strutture collettive, livello di inquinamento ambientale; *Posizionali*: panoramicità, prospicienza e luminosità, quota stradale; *Tecnologiche*: rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).

quindi $r = r' - c = 4\% - 1,30\% = 2,7\%$



- VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula

$$Vm = R/r$$

dove Vm = Valore di mercato dell'immobile;
 R = Reddito annuale netto;
 r = Tasso di capitalizzazione;

quindi $Vm = €. 3.360,00 / 0,0027 = €. 125.000,00$ in c.t.



STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE



Il mercato immobiliare della zona, offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:





Il prezzo attuale al mq degli immobili similari è risultato compreso tra €. 600,00/mq e €. 780,00/mq (stima 2° semestre 2013).

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare il valore più elevato che è in linea con quello reale di mercato.

Applicando alla consistenza dell'immobile il valore di €. 780,00/mq, si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm1 = 780,00 \text{ €./mq} \times mq\ 150,00 = €. 120.000,00 \text{ in c.t.}$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$Vmt = (\text{€. } 127.000,00 + \text{€. } 120.000,00) / 2 = \text{€. } 125.000,00 \text{ in c.t.}$$

Tenendo conto della modalità di vendita l'importo a base d'asta può essere considerato pari a €. 125.000,00 in c.t.

- Immobile B (censito al N.C.E.U. con il fg. 54 - part. 514 - sub 11)

I valori relativi al 2° semestre 2013 variano tra i 1,9 €./mq e gli 2,5 €./mq). Tenendo conto che l'immobile è di recente costruzione, per le condizioni esterne e le rifiniture interne e lo stato di manutenzione che caratterizzano l'immobile in oggetto, si è scelto di utilizzare il valore massimo che rispecchia i dati reali del mercato attuale. Partendo dal valore di 2,5 €./mq il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'IMMOBILE A, è con buona approssimazione di €. 250,00. ca.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = \text{€. } 250,00 \times 12 = \text{€. } 3.000,00$$





Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti

all'immobile, quindi $R_n = R_l - S$ dove

R_n = Reddito netto annuo

S = Spese annue (20%) e dove

$$R_n = €. 3.000,00 \times (1 - 0,20) = €. 2.400,00$$



- TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4%; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi (c) che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (*Localizzazione urbana*: centralità, presenza di strutture collettive, livello di inquinamento ambientale; *Posizionali*: panoramicità, prospicenza e luminosità, quota stradale; *Tecnologiche*: rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).

quindi $r = r' - c = 4\% - 1,30\% = 2,7\%$

- VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula $V_m = R/r$

dove V_m = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito annuale netto;

r = Tasso di capitalizzazione;

quindi $V_m = €. 2.400,00 / 0,0027 = €. 90.000,00$ in c.t.





STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona, offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili similari è risultato compreso tra €. 600,00/mq e €. 780,00/mq (stima 2° semestre 2013).

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare il valore più elevato che è in linea con quello reale di mercato.

Applicando alla consistenza dell'immobile il valore di €. 780,00/mq, si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm1 = €. 780,00 \times mq\ 95,00 = €. 75.000,00 \text{ in c.t.}$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$Vmt = (\€. 90.000,00 + €. 75.000,00) / 2 = €. 85.000,00 \text{ in c.t.}$$

Tenendo conto della modalità di vendita l'importo a base d'asta può essere considerato pari a €. 85.000,00 in c.t.

- Immobile C (censito al N.C.E.U. con il fg. 54 - part. 514 - sub 18)

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili similari è risultato compreso tra €. 430,00/mq e €. 630,00/mq (stima 2° semestre 2013).

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare il valore medio tenendo conto che l'immobile è carente di rifiniture e della pavimentazione.



Applicando alla consistenza dell'immobile il valore medio di €.

530,00/mq, si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm1 = 530,00 \text{ €./mq} \times 58,00 \text{ mq} = \text{€. } 30.000,00 \text{ in c.t.}$$

A questo valore occorre applicare un coefficiente riduttivo tenuto conto che l'immobile, pur avendo una superficie complessiva di 58 mq., è penalizzato dalla forma geometrica, un rettangolo di 4 m x 14 m ca., che non consente l'utilizzo funzionale degli spazi di manovra alle autovetture.

$$\text{Quindi: } Vm1 = \text{€. } 30.000,00 \times 0,85 = 25.000,00 \text{ in c.t.}$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

Tenendo conto della modalità di vendita l'importo a base d'asta può essere considerato pari a €. 25.000,00 in c.t.

- Immobile D = (censito al N.C.E.U. con il fg. 55 - part. 974 - sub 5)

I valori relativi al 2° semestre 2013 variano tra i 1,6 €./mq e gli 2,2 €./mq. Tenendo conto della tipologia edilizia (edilizia economico popolare), del periodo di costruzione, delle condizioni ambientali e contestuali, delle rifiniture esterne ed interne e dello stato di manutenzione che caratterizza l'immobile in oggetto, si è scelto di utilizzare il valore medio che rispecchia i dati reali del mercato attuale. Partendo dal valore di 2 €./mq il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'IMMOBILE D, è con buona approssimazione di €. 200,00.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = \text{€. } 200,00 \times 12 = \text{€. } 2.400,00$$





Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti all'immobile, quindi $Rn = Rl - S$ dove

Rn = *Reddito netto annuo*

S = *Spese annue (25%)* e dove

$$Rn = €. 2.400,00 \times (1 - 0,25) = €. 1.800,00$$



- TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4%; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi (*c*) che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (*Localizzazione urbana*: centralità, presenza di strutture collettive, livello di inquinamento ambientale; *Posizionali*: panoramicità, prospicenza e luminosità, quota stradale; *Tecnologiche*: rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).



quindi $r = r' - c = 4\% - 1,20\% = 2,8\%$

- VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula $Vm = R/r$

dove Vm = *Valore di mercato dell'immobile*;

R = *Reddito annuale netto*;

r = *Tasso di capitalizzazione*;

quindi $Vm = €. 1.800,00 / 0,0028 = €. 65.000,00$ in c.t.





STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona, offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili è risultato compreso tra €. 430,00/mq e €. 600,00/mq (stima 2° semestre 2013).

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare il valore medio che è in linea con quello reale di mercato.

Applicando alla consistenza dell'immobile il valore medio di €. 515,00/mq, si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm1 = €. 515,00 \text{ €/mq} \times 110,00 \text{ mq} = €. 56.000,00 \text{ in c.t.}$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$Vmt = (€. 65.000,00 + €. 56.000,00)/2 = €. 60.000,00 \text{ in c.t.}$$

Tenendo conto della modalità di vendita l'importo a base d'asta può essere considerato pari a €. 60.000,00 in c.t.

- Immagine E = (censito al N.C.E.U. con il fg. 55 - part. 974 - sub 5)

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Tenendo conto della particolare destinazione d'uso che non trova analogie nel mercato immobiliare attuale, si è pensato di applicare il valore di €. 430,00/mq, alla consistenza dell'immobile. Tale valore, tra quelli compresi nella stima del 2° semestre 2013 di immobili simili (box , autorimessa), è considerato il minimo, tenuto conto sia della tipologia (locale cantina), del contesto





insediativo in cui è ubicato l'immobile, sia delle sue carenti condizioni manutentive.

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi, ragionevolmente:

$$Vm1 = €. 430,00 \times mq\ 14,00 = €. 6.000,00 \text{ in c.t.}$$

Tenendo conto della modalità di vendita l'importo a base d'asta può essere considerato pari a €. 6.000,00



- Immobile F = (censito al N.C.T con il fg. 73 - part. 83)

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona, offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente.

Il prezzo attuale di immobili similari (terreno con destinazione vigneto) varia tra i 2,00 €./mq ed i 3,00 €./mq.

Nella valutazione complessiva si è tenuto conto che il terreno agricolo è incolto ed in uno stato di abbandono oltre che intercluso tra altri lotti che ne hanno limitato l'accesso, ma che al contempo sono presenti alcune piccole costruzioni rurali. Pertanto si è scelto di applicare un coefficiente correttivo e ridurre i valori di mercato su indicati a 1,50 €./mq.

Applicando tale valore alla consistenza dell'immobile oggetto di stima si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm = 1,50 \text{ €./mq} \times 3.190 \text{ mq} = €. 5.000 \text{ in c.t.}$$

Tenendo conto della modalità di vendita l'importo a base d'asta può essere considerato pari a €. 5.000,00.



2.3.14. QUESITO n)

(...) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;

Gli immobili eseguitati, considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita sono divisibili in 4 lotti.

- **LOTTO N. 1: Immobili A + B (appartamento + garage)**

Gli immobili sono ubicati all'interno dello stesso fabbricato e più facilmente vendibili con un unico lotto. Secondo l'orientamento del mercato immobiliare locale la vendibilità del garage, come unico lotto, sarebbe realizzabile solo se l'immobile fosse indipendente ed ubicato all'interno del centro storico dove la richiesta è maggiore.

- **LOTTO N. 2: Immobile C (appartamento);**

L'immobile è ubicato all'interno dello stesso fabbricato dell'immobile A e B ma con ingresso da un altro corpo scala. Le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile, quindi, non consentono alcuna comoda e funzionale divisibilità;

- **LOTTO N.3: Immobili D + E (appartamento + locale cantina);**

Gli immobili sono ubicati all'interno dello stesso fabbricato e più facilmente vendibili con un unico lotto. Secondo l'orientamento attuale del mercato immobiliare un locale cantina con una superficie e cubatura ridotta ed inserito all'interno di un contesto insediativo di tipo economico-popolare, come quello dell'immobile "E", non avrebbe alcuna vendibilità come unico lotto;

- **LOTTO N. 4: Immobile F (terreno agricolo);**

Tenuto conto dell'attuale valore di mercato, della dimensione ridotta del terreno e della rispettiva quota di proprietà che attiene all'esegutato, non è consigliabile alcun frazionamento, in quanto per realizzare una qualsiasi divisione sarebbero



necessarie spese tecniche che superebbero il beneficio conseguito.

2.3.15. QUESITO o)

(...) alleghi idonea documentazione fotografica esterno ed interno (almeno una foto per ogni vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

La documentazione fotografica è inserita in calce alla Relazione.



2.3.16. QUESITO p)

(...) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, lo 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;

Gli immobili oggetto di espropria, in data odierna, risultano essere intestati all'esecutato con quote differenti.



- L'immobile A (appartamento censito al fg. 54 - part. 514 - sub 9) risulta essere diviso al 500/1000 in comproprietà con la moglie sig.ra [REDACTED]

Pertanto si avrà:

€. 125.000,00 X 1/2 = €. 62.500,00 (diconsi euro Sessantaduemilacinquecento/00).

- L'immobile B (appartamento censito al fg. 54 - part. 514 - sub 11) risulta essere diviso al 500/1000 in comproprietà con la moglie, sig.ra [REDACTED]

Pertanto si avrà:





€. 85.000,00 X 1/2 = €. 42.500,00 (diconsi euro

Quarantaduemilacinquecento/00).

- L'immobile C (garage censito al fg. 54 - part. 514 - sub 18) risulta essere diviso al 500/1000 in comproprietà con la moglie sig.ra [REDACTED]

Pertanto si avrà:

€. 25.000,00 X 1/2 = €. 12.500,00 (diconsi euro

Dodicimilacinquecento/00)

- L'immobile D (appartamento censito al fg. 55 - part. 974 - sub 12) risulta essere diviso in comproprietà per 1/4 con i fratelli dell'esecutato essendo cessato il diritto di usufrutto della madre, sig.ra [REDACTED] deceduta in data [REDACTED]

Pertanto si avrà:

€. 60.000,00 X 1/4 = €. 15.000,00 (diconsi euro

Quindicimilacinquecento/00).

- L'immobile E (locale cantina censito al fg. 55 - part. 974 - sub 5) risulta essere diviso in comproprietà per 1/4 con i fratelli dell'esecutato essendo cessato il diritto di usufrutto della madre, sig.ra [REDACTED] deceduta in data [REDACTED]

Pertanto si avrà:

€. 6.000,00 X 1/4 = €. 1.500,00 (diconsi euro

Millecinquecento/00).

- L'immobile F (terreno censito al N.C.T. al fg. 73 - part. 83), con la variazione della tabella degli intestatari a seguito della morte dei sigg. [REDACTED] risulta essere proprietà dell'esecutato in ragione di 1/12.



Pertanto si avrà:

$$\text{€. } 5.000,00 \times 1/12 = \text{€. } 417,00 \text{ (diconsi euro}$$

quattrocentosedici/00).

Gli immobili non sono comodamente divisibili.

2.3.17. QUESITO q)

(...) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari; A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi siano più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incamoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'apparzianamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovesse costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

Le caratteristiche tipologiche e distributive degli immobili pignorati non consentono una comoda divisibilità dei singoli in quanto le parti risultanti da un eventuale frazionamento risulterebbero scarsamente funzionali rispetto all'intero. Pertanto non sussistendo la possibilità di frazionamento in lotti omogenei è stato necessario, per l'esecutato, valutare le rispettive quote di proprietà rispetto al valore complessivo degli immobili.

- **LOTTO N. 1: Immobili A + B (appartamento + garage)**

Quota in capo all'esecutato €. 62.500,00

Quota in capo all'esecutato €. 42.500,00

Totale quota in capo all'esecutato €. 105.000,00

- **LOTTO N. 2: Immobile C (appartamento);**



Quota in capo all'esecutato €. 12.500,00

Totale quota in capo all'esecutato €. 12.500,00

- **LOTTO N.3: Immobili D + E (appartamento + locale cantina);**

Quota in capo all'esecutato €. 15.000,00

Quota in capo all'esecutato €. 1.500,00

Totale quota in capo all'esecutato €. 16.500,00



- **LOTTO N. 4: Immobile F (terreno agricolo);**

Quota in capo all'esecutato €. 416,00

Totale quota in capo all'esecutato €. 416,00



3. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, consegna i fascicoli delle parti in causa, resta a disposizione per ogni chiarimento e ribadisce che il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili è il seguente:

Valore complessivo dell'Immobile A: pari a €. 125.000,00

Valore complessivo dell'Immobile B: pari a €. 85.000,00

Valore complessivo dell'Immobile C: pari a €. 25.000,00

Valore complessivo dell'Immobile D: pari a €. 60.000,00

Valore complessivo dell'Immobile E: pari a €. 6.000,00

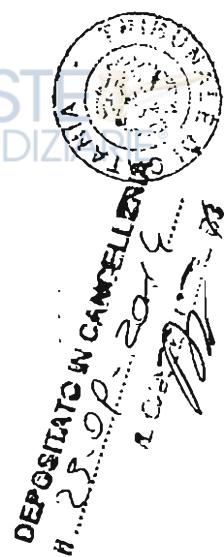
Valore complessivo dell'Immobile F: pari a €. 5.000,00

Totale valore immobili: €. 306.000,00

Totale quote in capo all'esecutato: €. 134.416,00



Catania, 19.09.2014



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO
Via Balotella n.18/A - 95037 San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
Via Palonè n.15 - 95022 Colanò - Tel/Fax 095.6760112

Pubblicazione ufficiale per avviso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

