

OGGETTO: PERIZIA ESTIMATIVA
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. **1087** DEL RUOLO GENERALE DELL'ESECUZIONE - ANNO **2009**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA MARIA SIVILLO FASCETTO

CREDITORE PROCEDENTE: CURATELA FALLIMENTO COOPERATIVA PORTA
BAGAGLIE MANOVALANZA A.R.L.

UBICAZIONE: MASCALUCIA - CATANIA

DOTT. GIUSEPPE BARONE
all. **architetto** - **agronomo** - **paesaggista**

Studi di Architettura & Tutela del Paesaggio
Via Plebiscito n. 679 - 95124 Catania
Tel/Fax 095.7313077 - e-mail: giuseppe.barone@hotmail.it

INDICE

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

1.1	PREMESSA	pag.2
1.2	IMMOBILITÀ DA VALUTARE	pag.4
1.3	OPERAZIONI PERITALI	pag.5
2.1	QUESITI	pag.5
<i>a.</i>	Identificazione, descrizione ed indicazione del bene oggetto di pignoramento	pag.5
<i>b.</i>	Proprietà del bene	pag.12
<i>c.</i>	Titoli di provenienza nel ventennio	pag.13
<i>d.</i>	Completezza della documentazione	pag.15
<i>e.</i>	Situazione catastale	pag.15
<i>f.</i>	Vincoli ed oneri giuridici - Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni	pag.16
<i>g.</i>	Destinazione del bene prevista dal vigente PRG	pag.18
<i>h.</i>	Conformità urbanistica del fabbricato	pag.19
<i>i.</i>	Possesso del bene	pag.21
<i>j.</i>	Elementi utili per le operazioni di vendita	pag.22
<i>k.</i>	Valutazione dell'immobile	pag.24
<i>l.</i>	Suddivisione in lotti	pag.31
<i>m.</i>	Documentazione fotografica e planimetria catastali	pag.31
<i>n.</i>	Quota di pertinenza del debitore esecutato	pag.31
<i>o.</i>	Pagamento dell'IVA e caratteristiche dell'immobile	pag.32
<i>p.</i>	Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento e nell'annotazione trascrizione	pag.33
3.1	CONCLUSIONI	pag.33
	Verbale di deposito	pag.36
	Documenti allegati	pag.37

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSA

Il giorno 15.06.2010, la Dott.ssa Maria Sivillo Fascetto, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Catania, ha nominato quale esperto estimatore, il sottoscritto Dott. Giuseppe Barone, con studio in Catania, in Via Plebiscito, n. 679, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195 e all'Associazione Italiana Architettura del Paesaggio al n. 766.

Lo scrivente, nel corso dell'udienza del 14.07.2010, è stato incaricato dall'Ill.mo G.

E. di eseguire perizia estimativa nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 1087/09 R. G. Es., promosso dal FALLIMENTO C [REDACTED]

creditore procedente, elettivamente domiciliata in Via Vincenzo Giuffrida n. 67, presso lo studio legale dell'avv. Salvatore Palazzo che la rappresenta e difende.

Nella medesima data, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito, in qualità di esperto, ed il **Giudice dell'esecuzione** gli ha affidato l'incarico, ponendo i 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 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 specificandone, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificandone 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 la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e. *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanze di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

- g.** *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione 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, quantificandone il costo della stessa, indicandone 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, indicandone 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 di 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 in bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- k.** *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l.** *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone 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 esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n.** *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;*

precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificandone, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

- o. accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione 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.*

Il G.E. ha concesso termine di novanta giorni dalla data dell'inizio delle operazioni peritali per l'espletamento ed il deposito della relazione di perizia estimativa.

Successivamente, data la non regolarità dell'immobile individuato come LOTTO N. 1, il giorno 14.02.2011 veniva depositata istanza di proroga di 30 gg.

Il G.E. concedeva tale proroga.

IMMOBILI DA VALUTARE

Dallo studio del fascicolo di causa è emerso che i beni immobili da accertare e da valutare oggetto della presente procedura esecutiva, promossa con atto di pignoramento immobiliare dal FALLIMENTO C. [REDACTED]

creditore procedente, nei confronti della parte esecutata, sono:

- LOTTO N. 1 FABBRICATO: sito in Mascalucia Via Cristoforo Colombo s.n., individuato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio n. 15, particella n. 1147, in corso di costruzione, ai piani sottostrada, terra e primo;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- LOTTO N. 3 GARAGE: sito in Catania Via Grimaldi n. 144, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 69, particella n. 23252 sub 1, Categoria A/5, Classe 7, consistenza 1,5 vani, ai piani terra e ammezzato;

- LOTTO N. 4 APPARTAMENTO: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, piano quarto, interno 11;

GARAGE PERTINENZIALE: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m², piano terra, interno 4, diffusamente descritti al paragrafo 2.a.1.

OPERAZIONI PERITALI

Previo avviso mediante fax del 04.02.2011 al legale del *creditore procedente* e racc. A/Rn. 13463621325-9; n. 13463621323-7; n. 13463621326-0; n. 13463621324-8 del

04.02.2011 alla *parte esecutata* (doc. 1), giorno 08.02.2011 e 09.02.2011 è stato possibile effettuare le operazioni peritali direttamente sui luoghi oggetto del procedimento, data la presenza dei *debitori esecutati*.

Si è, successivamente reperita, presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Catania e l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia e Catania, la documentazione tecnica.

Infine, si sono, eseguite le ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania.

Siccome dai verbali di primo, secondo, terzo e quarto accesso, redatti dallo scrivente e allegati alla presente (doc. 2), si viene con la presente perizia a riferire sugli elementi di giudizio emersi e sulle relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti avanti esposti conferiti dall'Ill. mo G.E.

2.1. QUESITI

Rispondendo nell'ordine ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto Dott. Giuseppe Barone, relativamente al bene oggetto di pignoramento, afferma quanto segue.

a. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATA CATASTALICA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- LOTTO N. 1 FABBRICATO: sito in Mascalucia Via Cristoforo Colombo n. (oggi Via Bartolomeo Colleoni n. 1), individuato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio n. 15, particella n. 1147, in corso di costruzione, ai piani sottostrada, terra e primo (doc. 3 - foto nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32).

Ubicazione e descrizione

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un villino collocato nella parte suburbana di Mascalucia, in Via Cristoforo Colombo n. 1, oggi Via Bartolomeo Colleoni n. 1.

L'edificio privato è costituito da tre elevazioni:

- PIANO CANTINATO;
- PIANO TERRA;
- PIANO PRIMO;

L'immobile confina: a Nord con altra ditta; a Sud con la Via Bartolomeo Colleoni; ad Est con la Via Cristoforo Colombo; ed a Ovest con altra ditta.

L'edificio privato è ubicato nell'area suburbana del Comune di Mascalucia, dopo aver percorso la Via Etna arteria primaria, si svolta a sinistra per la Via Roma; percorrendo quest'ultima per 1,5 Km s'interseca sulla sinistra la Via Cristoforo Colombo, al civico n. 1, (oggi Via Bartolomeo Colleoni n. 1) è ubicato il fabbricato oggetto della presente procedura e precisamente sulla sinistra.

Oltre al corpo di fabbrica su esposto, l'immobile ricade all'interno di uno SPAZIO ESTERNO pertinenziale di 1.217,00 m², costituito da viali, tappeto erboso, fontana e parcheggio, pertanto;

- SPAZIO ESTERNO: in prossimità del prospetto principale del fabbricato vi è un giardino con specie tipiche della flora mediterranea. Nel parco insiste un tappeto erboso con apposito impianto d'irrigazione automatizzato; all'interno di esso, ed esattamente a destra del prospetto principale, vi è una fontana decorativa rivestita con mosaico ospitante dei massi di pietra lavica tali da creare una composizione, tale fontana è profonda circa 0,60 m rispetto alla quota del giardino; a separare quasi a metà il giardino, vi è una strada che, dal cancello principale giunge al fabbricato; la parte a destra e posteriore all'immobile, è percorsa da una pavimentazione in maiolica, tale da permettere il percorso pedonale. L'area esterna è delimitata da un muretto in CLS alto circa 1,00 m con sovrastante ringhiera metallica. L'ingresso è possibile, da un passo carraio con cancello in ferro automatizzato scorrevole e, da un cancello pedonale che ne permette il passaggio pedonale.
- PIANO CANTINATO: percorrendo il lato destro dell'immobile, si giunge ad una scala esterna che conduce al piano cantinato. Tale piano è costituito da un ingresso, un cucinino-soggiorno, da una camera da letto con apposita cabina armadio e di nicchia.

un bagno. Al momento del sopralluogo, nel bagno, pur essendo rifinito, mancavano i sanitari.

- PIANO TERRA: giungendo sotto il portico posizionato in prossimità del prospetto principale, si giunge in un ampio salone – soggiorno dove, sulla sinistra entrando, vi è posizionata la scala che conduce al piano primo. Tale vano, conduce alla cucina, creando ambiente unico. Inoltre, vi è una camera da letto con bagno in camera e un bagno di rappresentanza. All'interno del bagno di rappresentanza è posizionata una vasca realizzata in muratura, rivestita in maiolica e profonda circa 0,60/0,70 m rispetto la quota del pavimento. Questi ambienti sono messi in relazione tramite corridoio.

PIANO PRIMO: giunti a tale piano, vi è un unico ambiente tale da servire il salone – soggiorno. Quest'ultimo ambiente, tramite corridoio, giunge alle due camere da letto con apposite cabine armadio, servite a sua volta da bagno e lavanderia. Tale piano è illuminato da finestre e/o balconi. La copertura del piano è realizzata con tetto a falde in legno.

Il corpo di detto fabbricato è realizzato con opere in laterizio in sito, con solaio in c.a. misto e laterizio. Il prospetto esterno è rifinito con mattoncini rossi e solo in parte rivestito da pietra a faccia vista (per la parte relativa al piano primo). La copertura è a falde rivestita da coppi rossi. Gli impianti idrici, termici ed elettrici, sono stati realizzati tali da essere autonomi per ogni piano.

Si precisa che, all'interno dell'immobile mancano alcune rifiniture, le porte che dividono i diversi ambienti (solo in parte), i sanitari (nel caso del piano cantinato), le lampade etc. Ai fini estimativi si terrà conto di quanto accertato.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- LOTTON. 3 GARAGE: sito in Catania Via Grimaldi n. 144, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 69, particella n. 23252 sub 1, Categoria A/5, Classe 7, consistenza 1,5 vani, ai piani terra e ammezzato (doc. 3 - foto nn. 1, 2, 3 e 4).

Ubicazione e descrizione

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un GARAGE collocato nella zona centrale di Catania, in Via Grimaldi n. 144, distribuito su unico livello (piano terra) e di un ammezzato composto da n. 1,5 vani catastali, della complessiva superficie di m² 9,90 per il piano terra e m² 18,00 per l'ammezzato.

L'immobile confina: a Nord, con la Via Grimaldi; ad Est, ad Ovest e a Sud, con proprietà di terzi.

Il garage è ubicato all'interno della zona denominata "San Cristoforo" del Comune di Catania e vi si accede dalla Via Cristoforo Colombo arteria primaria; percorrendola per circa 500 m dall'incrocio con Piazza Alcalà direzione plaia, si giunge all'incrocio con la Via Grimaldi (strada a destra della Via Cristoforo Colombo) si percorre per circa 130 m e, conduce all'ingresso del garage oggetto della presente procedura.

Il garage in questione è così suddiviso: piano terra dal quale salendo una scala in legno si giunge all'ammezzato.

Solo il garage presenta un'apertura, diversamente dall'ammezzato che è illuminato da due finestre. L'immobile è in pessime condizioni.

Pertanto, la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni in base a quanto riportato nella planimetria catastale e a quanto rilevato in sede di sopralluogo, è approssimativamente la seguente:

- *piano terra* m² 9,90 circa;
- *ammezzato*: m² 18,00.

Il corpo di detto fabbricato è realizzato con opere in muratura prive di ogni rifinitura.

- LOTTO N. 4 APPARTAMENTO: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, piano quarto, interno 11;

GARAGE PERTINENZIALE: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m², piano terra, interno 4 (doc. 3 - foto nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15).

Ubicazione e descrizione

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un APPARTAMENTO collocato nella zona periferica di Catania, in Via degli Ulivi n. 37, distribuito su unico livello (piano quarto) di un edificio condominiale composto da n. 5,5 vani catastali, della complessiva superficie di m² 112,00 al netto delle murature.

Il condominio è costituito da quattro elevazioni. Ogni piano dell'edificio condominiale è composto da tre appartamenti, raggiungibili da scala comune e/o ascensore.

L'immobile confina: a Nord, con proprietà di terzi; a Sud, con corte in comune; ad Est, con corte in comune; ad Ovest, con proprietà di terzi.

L'edificio condominiale è ubicato nei pressi della zona denominata "Trappeto" del Comune di Catania e vi si accede dalla Via Fratelli Vivaldi (circonvallazione) arteria primaria, direzione Misterbianco; giunti al rondò, si svolta sulla sinistra percorrendo la via San Nullo per circa 650 m, sempre sulla sinistra si incrocia la Via degli Ulivi, percorrendola per circa 250 m, si giunge all'ingresso dell'area condominiale nel cui interno è ubicato l'appartamento oggetto della presente procedura.

L'appartamento in questione è così suddiviso: giungendo dalla scala in comune e/o ascensore, si giunge su un pianerottolo in comune.

Successivamente, si accede all'ingresso che si affaccia su un ampio salone – soggiorno in un unico ambiente, occupando la parte centrale dell'appartamento. Percorrendo il soggiorno

- salone, sulla destra vi è la cucina. Continuando a percorrere lo stesso, si giunge ad una porta che divide la zona giorno dalla zona notte. Superando la stessa, si arriva ad un piccolo corridoio che permette di accedere alle due camere da letto, servite da un bagno in comune. Alla fine del corridoio, vi è la lavanderia.

Tutti i vani sono muniti di balconi e finestre.

Pertanto, la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni e dei muri perimetrali in base a quanto riportato nella planimetria catastale e a quanto rilevato in sede di sopralluogo, è approssimativamente la seguente:

- pianoterzo m² 112,00 circa;
- ballatoi: m² 16,00.

Il corpo di detto fabbricato è realizzato con opere in cls di cemento armato in sito, con solaio in cls misto e laterizio, siccome la scala, rivestita in marmo.

La tompagnatura è costituita da laterizio forato, rifinita internamente da intonaco colorato di tipo civile e/o rivestimento in pietra a faccia vista, fatta eccezione delle pareti dei servizi rivestite, per un'altezza di circa 2,00 m, con piastrelle di maiolica.

Il prospetto esterno è in ottime condizioni.

Gli infissi esterni e le porte di accesso a piano terra sono realizzate in alluminio anodizzato; mentre, gli infissi interni, sono in legno tamburato.

Il GARAGE PERTINENZIALE è posto al piano terra, all'interno di una corsia di servizio in comune, esso ha una superficie netta di m²16,00.

DATI CATASTALI

2.a.6 All'Ufficio Tecnico Erariale di Catania, gli immobili oggetto del procedimento sono identificati catastalmente nel modo seguente (doc. 4):

LOTTON.1_FABBRICATO_PIANI SOTTO STRADA, PRIMO E TERRA_VIA CRISTOFORO COLOMBO S.N.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Mascalucia	15	1147	—	in corso di costruzione	—	—

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

LOTTON.3_GARAGE_PIANI TERRA E AMMEZZATO_VIA GRIMALDI N.144

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Catania	69	23252	1	A/5	7	1,5 vani

LOTTO N.4_APPARTAMENTO_PIANO QUARTO_INTERNO 11_VIA DEGLI ULIVI N.37

GARAGE PERTINENZIALE_PIANO TERRA_INTERNO 4_VIA DEGLI ULIVI N.37

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Catania	12	742	26	A/2	4	5,5 vani
			4	C/6	7	16,00 m ²

Nota: si precisa che, il Lotto individuato come n. 1, dalle visure catastali risulta ancora in fase di costruzioni, in realtà, da un confronto con lo stato di fatto, tale immobile risulta già completato. Infine, è cambiata la toponomastica, anziché Via Cristoforo Colombo n. 1, ad oggi è denominata Via Bartolomeo Colleoni n. 1.

b. PROPRIETÀ DEIBENI

La proprietà degli immobili oggetto di pignoramento risulta per il:

- LOTTO N.1 FABBRICATO: sito in Mascalucia Via Cristoforo Colombo s.n., individuato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio n. 15, particella n. 1147, in corso di costruzione, ai piani sottostrada, terra e primo;
in capo al debitore esecutato B. S. per la quota di $\frac{1}{2}$.

[REDACTED]

- LOTTO N. 3 GARAGE: sito in Catania Via Grimaldi n. 144, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 69, particella n. 23252 sub 1, Categoria A/5, Classe 7, consistenza 1,5 vani, ai piani terra e ammezzato;
in capo al debitore esecutato B. C. per la quota di $\frac{1}{1}$.

- LOTTO N. 4 APPARTAMENTO: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, piano quarto, interno 11;
GARAGE PERTINENZIALE: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m², piano terra, interno 4;
in capo al debitore esecutato LP.M.F. per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di comunione dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE

7, in corso di
ASTE
GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE nn.2663

a21.10.1983ai nn.
ppartiene a [REDACTED]

[REDACTED]

ASTEP  ASTEP

NOTE GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE

██████████

- ASTE
GIUDIZIARIE
11.03.1998
6841/8639

pe di Catania, trascritta

114

per successione legittima al padre [REDACTED]

[REDACTED] (den. n. 16 vol. 1734 Ufficio Successioni di Catania – trascritta il 15.12.1977 ai nn. 31673/37599) ed in parte;

per successione legittima alla madre [REDACTED]

[REDACTED] (den. n. 41 vol. 2070 Ufficio Successioni di Catania – trascritta il 19.12.1983 ai nn. 37793/46132) e;

successivo Atto di Stralcio di quota divisionale in data 23.02.1996 a rogito del Notaio Reina dott. Giuseppe di Catania, trascritto il 08.03.1996 ai nn. 6438/8369 contro [REDACTED]

- LOTTO N. 4 APPARTAMENTO: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, piano quarto, interno 11;

GARAGE PERTINENZIALE: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m², piano terra, interno 4:

è pervenuto in capo al debitore esecutato LP. M.F., per la quota di comproprietà pari ad 1/2 con l'Atto di Assegnazione in data 27.04.2000 a rogito del Notaio Fiorito dott.ssa Adriana di Catania, trascritto il 26.05.2000 ai nn. 13427/18103 da potere della Società [REDACTED]

la restante parte di comproprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, appartiene alla moglie [REDACTED];

alla Società [REDACTED] aveva edificato il fabbricato di cui fa parte quanto sopra descritto su terreno censito al Catasto Terreni al foglio n. 12, particelle nn. 739, 742, 746, 747 e 33) acquistato con i seguenti titoli:

a) Atto di Convenzione in data 24.08.1989 a rogito del Notaio Ciancino dott. Vincenzo di Catania, trascritto il 24.10.1991 ai nn. 30727/42765, per il diritto di superficie;

b) Atto di Convenzione aggiuntiva per identificazione catastale in data 21.01.1992 a rogito del Notaio Ciancino dott. Vincenzo di Catania, trascritto il 04.02.1992 ai nn. 6093/7352, per il diritto di superficie;

c) Atto di Transazione e contrasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà pro-indiviso stipulato in forma amministrativa in data 14.06.2006 e trascritto il 12.07.2006 ai nn. 27874/47290;

tutti i poteri del Comune di Catania, ai quali i diritti trasferiti erano pervenuti;

a) quanto alle particelle nn. 739 e 742: con Decreto di Esproprio del 27.03.1998, trascritto il 06.05.1998 ai nn. 10654/13552, da potere di Piana Concetta nata a Catania il 03.03.1913, alla quale pervenne con Atto di Donazione in data 11.07.1938 a rogito del Notaio Salvo dott. Giovanni di Catania trascritto il 20.07.1938 ai nn. 13476/17291;

b) quanto alle particelle nn. 747 e 33: con Decreto di Esproprio del 27.03.1998, trascritto il 06.05.1998 ai nn. 10654/13552, da potere della Società [REDACTED], alla quale pervenne con Atto di Compravendita in data 21.05.1986 a rogito del Notaio Fiorito dott.ssa Adriana di Catania trascritto il 14.06.1986 ai nn. 15626/19978;

[REDACTED] quanto alla particella n. 746: con Decreto di Esproprio del 25.07.1996, trascritto il 14.12.1996 ai nn. 30471/39269, da potere di [REDACTED] al quale pervenne con Atto di Donazione in data 06.08.1961 a rogito del Notaio Cappellani dott. Sebastiano di Catania, trascritto il 11.08.1961 ai nn. 19516/23368 e Atto di rettifica di dati anagrafici in data 23.07.1969 a rogito del Notaio Musumeci dott. Gaetano di Catania, trascritto il 25.07.1969 ai nn. 20045/24411, da potere di [REDACTED]

d. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.d.1. E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali in funzione sia della documentazione esistente agli atti di causa che di quella prodotta dallo scrivente.

e. SITUAZIONE CATASTALE

2.e.1. Dall'analisi della documentazione risulta l'accatastamento dei LOTTI NN. 2, 3, e 4.

Nota: si precisa che, in merito al LOTTO N. 1, dalle visure catastali risulta "incorsodi costruzione".

Nell'estratto di mappa, viene riportata solo l'ubicazione dello stesso.

Per l'accatastamento e l'aggiornamento dei dati catastali, si preventivamente sommati € 2.000,00.

f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI E
TRASCRIZIONI

In data 08.02.2011 dallo scrivente sono state eseguite delle visure meccanizzate, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio, con il rilascio di certificati (doc. 5), al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni trascrizioni, oltre a quella operata dalla *creditrice procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** per £ 160.000.000 (di cui £ 80.000.000 in sorte capitale) eseguita in data 06.06.1989 iscritta al Reg. particolare n. 2180 e al Reg. generale n. 29018, Repertorio nn. 51099/12431 del 27.10.2006 a favore del BANCO DI SICILIA SEZ. CREDITO FONDIARIO DI CATANIA, in virtù di CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a rogito del Notaio Margherita Coppola, contro il *debitore esecutato* Z. G. e Ensabella Maria nata ad Agira il 04.02.1953 sull'immobile individuato come LOTTO N. 2.
- **IPOTECA VOLONTARIA** per £ 3.055.000.000 (di cui £ 1.222.000.000 in sorte capitale) eseguita in data 07.03.1992 iscritta al Reg. particolare n. 1291 e al Reg. generale n. 11357, Repertorio nn. 51099/12431 del 27.10.2006 a favore del BANCO DI SICILIA - CREDITO FONDIARIO DI PALERMO, in virtù di CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a rogito del Notaio Adriana Fiorito, contro SOC. [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Catania gravante sul diritto di superficie dell'immobile individuato al Catasto Terreni al foglio n. 12 particelle nn. 739, 742, 746, 747 e 33 (LOTTO N. 4);
- **IPOTECA VOLONTARIA** per £ 507.000.000 (di cui £ 169.000.000 in sorte capitale) eseguita in data 05.05.1993 iscritta al Reg. particolare n. 1738 e al Reg. generale n. 15669, Repertorio nn. 51099/12431 del 27.10.2006 a favore del BANCO DI SICILIA - CREDITO FONDIARIO DI PALERMO, in virtù di CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a rogito del Notaio Adriana Fiorito, contro SOC. [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Catania gravante sul diritto di superficie dell'immobile individuato al Catasto Terreni al foglio n. 12 particelle nn. 739, 742, 746, 747 e 33 (LOTTO N. 4);
- **IPOTECA VOLONTARIA** per £ 3.055.000.000 (di cui £ 1.222.000.000 in sorte capitale)



eseguita in data 09.07.1998 iscritta al Reg. particolare n. 2710 e al Reg. generale n.



- 21483, Repertorio nn. 51099/12431 del 27.10.2006 a favore del BANCO DI SICILIA - CREDITO FONDIARIO DI PALERMO, in virtù di CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a rogito del Notaio Adriana Fiorito, contro SOC. [REDACTED] con sede in Catania gravante sul diritto di superficie dell'immobile individuato al Catasto Terreni al foglio n. 12 particelle nn. 739, 742, 746, 747 e 33 (LOTTO N. 4);
- IPOTECA VOLONTARIA per £ 507.000.000 (di cui £ 169.000.000 in sorte capitale) eseguita in data 09.07.1998 iscritta al Reg. particolare n. 2711 e al Reg. generale n. 21484, Repertorio nn. 51099/12431 del 27.10.2006 a favore del BANCO DI SICILIA - CREDITO FONDIARIO DI PALERMO, in virtù di CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a rogito del Notaio Adriana Fiorito, contro SOC. [REDACTED] con sede in Catania gravante sul diritto di superficie dell'immobile individuato al Catasto Terreni al foglio n. 12 particelle nn. 739, 742, 746, 747 e 33 (LOTTO N. 4).

TRASCRIZIONI

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11.11.1986 Repertorio 06.03.1992, iscritto al Reg. particolare n. 28128 e al Reg. generale n. 36260, a favore di BETON CAVES P.A. contro il *debitore esecutato* B. S. sull'immobile individuato come LOTTO N. 1;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 24.08.1998 Repertorio 06.03.1992, iscritto al Reg. particolare n. 20667 e al Reg. generale n. 26386, a favore di BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro il *debitore esecutato* B. S. e [REDACTED] sull'immobile individuato come LOTTO N. 1;
- SEQUESTRO CONSERVATIVO autorizzato con ordinanza del Tribunale di Catania in data 07.08.2006 Repertorio n. 1669, trascritto in data 16.08.2006 al Reg. particolare n. 33163 e al Reg. generale n. 56252, annotato a margine di SENTENZA DI CONDANNA PARZIALE in data 30.11.2009 al Reg. particolare n. 7695 e al Reg. generale n. 63892 a favore di CURATELA FALLIMENTO [REDACTED] A.R.L. contro i *debitori esecutati* B. S.; Z.G.; B.C. e L.P. M. F., sui seguenti cespiti:
- LOTTO N. 1 FABBRICATO: sito in Mascalucia Via Cristoforo Colombo s.n., individuato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio n. 15, particella n. 1147, in corso di costruzione, ai piani sottostrada, terra e primo;

- LOTTO N. 3 GARAGE: sito in Catania Via Grimaldi n. 144, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 69, particella n. 23252 sub 1, Categoria A/5, Classe 7, consistenza 1,5 vani, ai piani terra e ammezzato;
- LOTTO N. 4 APPARTAMENTO: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, piano quarto, interno 11;
GARAGE PERTINENZIALE: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m², piano terra, interno 4.

Nota: si precisa che;

- in merito il LOTTO N. 1, i pignoramenti trascritti sono riportati solo nella relazione notarile, esse non risultano dalle ispezioni ipotecarie prodotte dallo scrivente in data 08.02.2011;

[REDACTED]

[REDACTED]

- in merito il LOTTO N. 4, i pignoramenti trascritti sono riportati solo nella relazione notarile, esse non risultano dalle ispezioni ipotecarie prodotte dallo scrivente in data 08.02.2011; Relativamente ai *debitori eseguiti*, oltre all'atto di pignoramento immobiliare, risultano formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.

g. DESTINAZIONE DEI BENI PREVISTA DAL VIGENTE PRG

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Mascalucia:

- LOTTO N. 1 FABBRICATO: sito in Mascalucia Via Cristoforo Colombo s.n., individuato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio n. 15, particella n. 1147, in corso di costruzione, ai piani sottostrada, terra e primo;
ricade in "**Zona C1**" del P.R.G., Zona di espansione con edilizia estensiva.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Catania:

- LOTTON. 3 GARAGE: sito in Catania Via Grimaldi n. 144, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 69, particella n. 23252 sub 1, Categoria A/5, Classe 7, consistenza 1,5 vani, ai piani terra e ammezzato;
ricade all'interno della: “**Zona D1**” del P.R.G. Zona potenzialmente edificabile con la doppia verifica, per comparto e singolo lotto.

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Catania:

- LOTTO N. 4 APPARTAMENTO: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, piano quarto, interno 11;
GARAGE PERTINENZIALE: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m², piano terra, interno 4;
ricade all'interno della: “**Zona F**” del P.R.G. Veniva approvato il piano di zona di Trappeto sud, ex L. 167 con zonizzazione area edificabile.

Siproducono rispettivi “Certificati di destinazione urbanistica” (doc.6).

h. CONFORMITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI

L'immobile individuato come:

- LOTTO N.1 FABBRICATO: sito in Mascalucia Via Cristoforo Colombo s.n., individuato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio n. 15, particella n. 1147, in corso di costruzione, ai piani sottostrada, terra e primo;

relativamente al PIANO TERRA:

per tale immobile è stata presentata dal *debitore esecutato*, “Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi” (D.L. 649/94), integrata dalla Legge n. 724 del 23.12.94, Prot. n. 6436 del 27.02.1995, Pratica n. 476/95, abusi ultimati entro il 15.03.1985 e precisamente nel 1984.

Fu calcolata una somma da versare di £ 4.930.200 per una superficie da condonare pari a m² 246,51, (S.u. 215,51 m² e S.n.r. 51,73 m²). Tale somma fu divisa in n. 5 rate da £ 986.000 relativamente all'Oblazione.

Il *debitore esecutato* il 29.12.1994 ha versato la prima rata di £ 986.000 relativamente all'Oblazione, diversamente dalle altre n. 4 mai versate.

Pertanto, il giorno 28.03.2011 ci si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mascalucia, al fine di calcolare gli oneri necessari (OBLAZIONE e ONERI CONCESSORI) per legittimare la struttura.

Talione da versare, ammontano:

OBLAZIONE € 12.472,42

ONERI CONCESSORI € 6.556,69

per un totale di € 19.029,11;

relativamente al PIANO PRIMO:

per tale immobile è stata presentata da [REDACTED] "Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi" (D.L. 649/94), integrata dalla Legge n. 724 del 23.12.94, Prot. n. 6437 del 27.02.1995, Pratica n. 477/95, abusi ultimati entro il 15.03.1985 e precisamente nel 1984. Fu calcolata una somma da versare di £ 3.000.000 per una superficie da condonare pari a m² 149,87, (S.u. 135,21 m² e S.n.r. 14,66 m²). Tale somma fu divisa in n. 5 rate da £ 600.000 relativamente all'Oblazione.

La sig.ra [REDACTED] il 29.12.1994 ha versato la prima rata di £ 600.000 relativamente all'Oblazione, diversamente dalle altre n. 4 mai versate.

Anche in questo caso, il giorno 28.03.2011 ci si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mascalucia, al fine di calcolare gli oneri necessari (OBLAZIONE e ONERI CONCESSORI) per legittimare la struttura.

Talione da versare, ammontano:

OBLAZIONE € 7.514,08

ONERI CONCESSORI € 3.573,24

per un totale di € 11.087,32.

Riepilogando, al fine di legittimare suddetta struttura, bisogna versare € 19.029,11 per il piano terra e € 11.087,32 per il piano primo, per un totale di € 30.116,36.

A tale importo va addizionata quella relativa alle SPESE TECNICHE di € 8.000,00 pertanto ammonta a € 38.116,36 arrotondato a € 38.000,00.

Si produce il calcolo dell'OBLAZIONE e degli ONERI CONCESSORI pratici n. 476/95 e 477/95, "Calcolo oblazione e Oneri concessori" (doc. 10).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile individuato come:

- LOTTON. 3 GARAGE: sito in Catania Via Grimaldi n. 144, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 69, particella n. 23252 sub 1, Categoria A/5, Classe 7, consistenza 1,5 vani, ai piani terra e ammezzato;
essendo stato costruito antecedente al PRG adottato dal Consiglio Comunale del 29/08/1964 n. 296 reso esecutivo con il Decreto Presidenziale 28/06/1969 n. 166/A, è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia.

L'immobile individuato come:

- LOTTO N. 4 APPARTAMENTO: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, piano quarto, interno 11;
GARAGE PERTINENZIALE: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m², piano terra, interno 4;
tale immobile è stato costruito giusto rilascio di Concessioni edilizie ma, agli atti non risulta il rilascio né del Certificato di Abitabilità, né del Certificato di Agibilità.

i. POSSESSO DEI BENI

L'immobile individuato come:

- LOTTO N. 1 FABBRICATO: sito in Mascalucia Via Cristoforo Colombo s.n., individuato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio n. 15, particella n. 1147, in corso di costruzione, ai piani sottostrada, terra e primo;
risulta nel possesso del *debitore esecutato* B. S. relativo al piano S1 e piano terra, diversamente dal piano primo che, a dire dello stesso è in possesso di

L'immobile individuato come:

- LOTTO N. 3 GARAGE: sito in Catania Via Grimaldi n. 144, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 69, particella n. 23252 sub 1, Categoria A/5, Classe 7, consistenza 1,5 vani, ai piani terra e ammezzato;
risultano nel possesso del debitore esecutato B.C..

L'immobile individuato come:

- LOTTO N. 4 APPARTAMENTO: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, piano quarto, interno 11;
GARAGE PERTINENZIALE: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m², piano terra, interno 4;
risultano nel possesso del debitore esecutato LP.M.F..

j. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Descrizione della zona e consistenza degli immobili

LOTTO N. 1

- *Descrizione:* fabbricato in corso di costruzione;
- *Ubicazione:* Mascalucia, Via Bartolomeo Colleone n. 1;
- *Superficie complessiva:*
piano cantinato 90,00 m² circa; piano terra 215,51 m²; piano primo 135,21 m²;
- *Destinazione d'uso:* abitazione civile;
- *Anno di costruzione:* in corso di costruzione successiva al 1985;
- *Stato di Conservazione:* solo in parte, si presenta privo di rifiniture;
- *Dati Catastali:* individuato al Catasto urbano del Comune di Mascalucia Via Cristoforo Colombo s.n., al foglio n. 15, particella n. 1147, piano sottostrada, piano terra e piano primo;

Posizione: zona semicentrale.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO N. 3

- *Descrizione:* garagee ammezzato;
- *Ubicazione:* Catania, Via Grimaldin. 144;
- *Superficie complessiva:* 9,90m² circa per il garagee 18,00m² per l'ammazzato;
- *Destinazione d'uso:* abitazione civile;
- *Anno di costruzione:* successivo al 1939;
- *Stato di Conservazione:* normale;
- *Dati Catastali:* individuato al Catasto urbano del Comune di Catania Via Grimaldi n. 144, al foglio n. 69, particella n. 23252 sub 1, Categoria A/5, Classe 7, consistenza 1,5 vani, Piano terra e Piano ammezzato;
- *Posizione:* zona centrale.

LOTTO N. 4

- *Descrizione:* appartamento;
- *Ubicazione:* Catania, Via degli Ulivi n. 37;
- *Superficie complessiva:* 112,00m² circa;
- *Destinazione d'uso:* abitazione civile;
- *Anno di costruzione:* successivo al 1997;
- *Stato di Conservazione:* normale;
- *Dati Catastali:* individuato al Catasto urbano del Comune di Catania Via degli Ulivi n. 37, al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, Piano quarto, interno 11;

- *Posizione:* zona periferica.
- *Descrizione:* garage pertinenziale;
- *Ubicazione:* Catania, Via degli Ulivi n. 37;
- *Superficie complessiva:* 16,00 m² circa;
- *Destinazione d'uso:* autorimesse;
- *Anno di costruzione:* successivo al 1997;
- *Stato di Conservazione:* normale;
- *Dati Catastali:* individuato al Catasto urbano del Comune di Catania Via degli Ulivi n. 37, al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m² circa, Piano terra, interno 4;
- *Posizione:* zona periferica.

k. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Aspetto economico e criteri di stima per il valore dei FABBRICATI

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; “... *più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento*” (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Occorre, quindi, appurare che il bene oggetto di stima si trovi in una situazione di *ordinarietà*, ovvero di normalità, apportando opportune aggiunte e/o detrazioni per riportare il valore ordinario alle reali condizioni del bene oggetto di stima, “... *non bisogna mai dimenticare che la stima è un atto di vita e che il giudizio di stima economico è dello stesso genere che emette il clinico intorno alla natura della malattia*” (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Al fine di stabilire il valore dell'abitazione di tipo civile si è effettuata la media tra il valore desunto applicando il metodo sintetico comparativo (I Metodo) ed il valore ricavato utilizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (II Metodo).

– I METODO: per il metodo sintetico comparativo si sono ricavati gli elementi necessari svolgendo delle indagini di mercato presso le locali agenzie immobiliari; tenuto conto della ubicazione degli immobili nel centro di Mascalucia e Catania, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e delle condizioni di manutenzione dello stesso.

– II METODO: per ottenere il secondo valore si è adottata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al II Semestre 2010 (dati di disponibilità più

recente), per conoscere l'effettiva offerta degli immobili simili a quelli oggetto di causa che per i seguenti immobili.

Attribuzione del valore FABBRICATO URBANO

- LOTTO N. 1;

Il metodo estimativo VALORE UNITARIO DI MERCATO:

Scegliendo l'opportuno parametro tecnico (ha , m^2) od economico (Plv , Ca , Bf), il più probabile valore di mercato è dato da:

$$X : \sum V = P_x : \sum P$$

$$X = (\sum V / \sum P) \times P_x$$

X = più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima

$\sum V$ = sommatoria dei valori di mercato di beni compravenduti

$\sum P$ = sommatoria dei parametri tecnici di riferimento P_x =
parametro di riferimento al bene in esame (m^2)

$$X = \sum V / \sum P \times P_x$$

Da un'indagine di mercato, un fabbricato simile a quello oggetto di stima, comprensivo di terreno pertinenziale, riporta i seguenti tre valori:

1) 1.900,00 €/m²;

2) 2.100,00 €/m²;

3) 2.300,00 €/m².

$$\sum V = 1.900,00 + 2.100,00 + 2.300,00 = € 6.300,00$$

$$\sum P = 1 + 1 + 1 = 3 \text{ m}^2$$

$$€ 6.300,00 / 3 \text{ m}^2 = € / \text{m}^2 2.100,00$$

Quindi:

piano cantinato:

$$\text{superficie complessiva (S.u.) } m^2 90,00 \times 60\% = m^2 54 \times € 2.100,00 = € 113.400,00 \text{ piano terra:}$$

$$\text{superficie complessiva (S.u.) } m^2 215,51 \times € 2.100,00 = € 452.571,00$$

$$\text{superficie complessiva (S.n.r.) } m^2 31,00 \times 25\% = m^2 7,75 \times € 2.100,00 = € 27.158,25 \text{ piano}$$

primo:

$$\text{superficie complessiva (S.u.) } m^2 135,21 \times € 2.100,00 = € 283.941,00$$

$$\text{superficie complessiva (S.n.r.) } m^2 24,44 \times 25\% = m^2 6,11 \times € 2.100,00 = € 12.831,00$$

$$\text{Totale complessivo } € 113.400,00 + € 452.571,00 + € 27.158,25 + € 283.941,00 + € 12.831,00 = € 889.901,25$$

II METODO ESTIMATIVO _ VALORE RICAVATO DALLA BANCATA DI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DEL TERRITORIO

Per il I Semestre 2010 (dati di disponibilità più recente), per la provincia di Catania, Comune di Mascalucia, fascia/zona Semicentrale; codice di zona C/1, microzona catastale n. 2, tipologia “Ville e Villini”, stato conservativo “normale”, determina un valore di mercato per immobili simili a quelle oggetto di stima variabile fra 1.400,00 €/m² e 1.950,00 €/m² considerando la superficie al lordo di tutte le murature. Si ritiene dover utilizzare il valore massimo di € 1.950,00/m², volendo considerare il terreno su cui ricade, quindi;

piano cantinato:

superficie complessiva (S.u.) m² 90,00 × 60% = m² 54,00 × € 1.950,00 = € 105.300,00 piano

terra:

superficie complessiva (S.u.) m² 215,51 × € 1.950,00 = € 420.244,50

superficie complessiva (S.n.r.) m² 31,00 × 25% = m² 7,75 × € 1.950,00 = € 25.218,38 piano

primo:

superficie complessiva (S.u.) m² 135,21 × € 1.950,00 = € 263.659,50

superficie complessiva (S.n.r.) m² 24,44 × 25% = m² 6,11 × € 1.950,00 = € 11.914,50

Totale € 105.300,00 + € 420.244,50 + € 25.218,38 + € 263.659,50 + € 11.914,50 = € 826.336,93

- VALORE FABBRICATO _ MEDIA DEI VALORI:

II METODO _ Valore unitario di mercato: € 889.901,25

II METODO _ Valore bancadati Agenzia del Territorio: € 826.336,93

€ 889.901,25 + € 826.336,93 = € 1.716.238,18

€ 1.716.238,18 / 2 = € 858.119,09

PERTINENZE ED ACCESSORI:

Il valore calcolato a corpo ammonta a € 42.000,00

Il valore ottenuto è di € 900.119,09 (€ 858.119,09 + 42.000,00), a quest'ultimo va detratto il costo per la regolarizzazione dello stesso (OBLAZIONE, ONERI CONCESSORI, SPESE TECNICHE E ACCATASTAMENTO) che ammontano a € 40.000,00 pertanto,

€ 900.119,09 - € 40.000,00 = € 860.119,09

Il valore ottenuto è di € 860.119,09 arrotondato € 860.000,00.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 1 € 860.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- LOTTON.3;

I METODO ESTIMATIVO VALORE UNITARIO DI MERCATO:

$$X = \Sigma V / \Sigma P \times P_x$$

Da un'indagine di mercato, un fabbricato simile a quello oggetto di stima, riportai seguenti tre valori:

1) 400,00 €/m²;

2) 500,00 €/m²;

3) 600,00 €/m².

$$\Sigma V = 400,00 + 500,00 + 600,00 = € 1.500,00$$

$$\Sigma P = 1 + 1 + 1 = 3 \text{ m}^2$$

$$€ 1.500,00 / \text{m}^2 \times 3 = € / \text{m}^2 500,00$$

Quindi:

$$\text{superficie complessiva (piano terra)} \text{m}^2 9,90 \times € 500,00 = € 4.950,00$$

$$\text{superficie complessiva (piano ammezzato)} \text{m}^2 18,00 \times 50\% = 9,00 \times € 500,00 = € 4.500,00 \text{ Totale}$$

$$\text{complessivo } € 4.950,00 + € 4.500,00 = € 9.450,00$$

II METODO ESTIMATIVO VALORE RICAVATO DALLA BANCATA DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DEL TERRITORIO

Per il I Semestre 2010 (dati di disponibilità più recente), per la provincia di Catania, Comune di Catania, fascia/zona Centrale; codice di zona B/8, microzona catastale n. 3, tipologia "abitazione di tipo economico", stato conservativo "scadente", determina un valore di mercato per immobili simili a quelli oggetto di stima variabile fra 750,00 €/m² e 950,00 €/m² considerandola superficie al netto delle murature. Si ritiene dover utilizzare il valore minimo di € 750,00/m².

Quindi:

$$\text{superficie complessiva (piano terra)} \text{m}^2 9,90 \times € 750,00 = € 7.425,00$$

$$\text{superficie complessiva (piano ammezzato)} \text{m}^2 18,00 \times 50\% = 9,00 \times € 750,00 = € 3.375,00 \text{ Totale}$$

$$\text{complessivo } € 7.425,00 + € 3.375,00 = € 10.800,00$$

- VALORE FABBRICATO _ MEDIA DEI VALORI:

I METODO _ Valore unitario di mercato: € 9.450,00

II METODO _ Valore bancati Agenzia del Territorio € 10.800,00

$$€ 9.450,00 + € 10.800,00 = € 20.250,00$$

$$€ 20.250,00 / 2 = € 10.125,00$$

Il valore ottenuto è di € 10.125,00 arrotondato a € 10.000,00.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 3 € 10.000,00

- LOTTO N. 4;

I METODO estimativo _ VALORE UNITARIO DI MERCATO:

$$X = \sum V / \sum P \times P_x$$

Da un'indagine di mercato, un fabbricato simile a quello oggetto di stima, riportati seguenti tre valori:

1) 1.200,00 €/m²;

2) 1.300,00 €/m²;

3) 1.400,00 €/m².

$$\sum V = 1.200,00 + 1.300,00 + 1.400,00 = € 3.900,00$$

$$\sum P = 1 + 1 + 1 = 3 \text{ m}^2$$

$$€ 3.900,00 / 3 \text{ m}^2 = € 1.300,00$$

Quindi:

$$\text{superficie complessiva } 112,00 \times € 1.300,00 = € 145.600,00$$

$$\text{superficie ballatoio } 16,00 \times 25\% = 4,00 \times € 1.300,00 = € 5.200,00$$

$$\text{Totale } € 145.600,00 + € 5.200,00 = € 150.800,00$$

In merito al GARAGE PERTINENZIALE, il valore di stima è variabile fra 1.550,00 €/m² e 2.300,00 €/m² considerando la superficie al netto delle murature. Si ritiene dover utilizzare il valore minimo di € 1.550,00/m².

Quindi:

$$\text{GARAGE PERTINENZIALE: superficie complessiva } 16,00 \times € 1.550,00 = € 24.800,00$$

II METODO ESTIMATIVO _ VALORE RICAVATO DALLA BANCATA DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DEL TERRITORIO

Per il I Semestre 2010 (dati di disponibilità più recente), per la provincia di Catania, Comune di Catania, fascia/zona Periferica; codice di zona D/2, microzona catastale n. 17, tipologia “abitazione di tipo civile”, stato conservativo “normale”, determina un valore di mercato per immobile simile a quello oggetto di stima variabile fra € 1.650,00/m² e € 2.450,00/m² considerando la superficie al netto delle murature. Si ritiene dover utilizzare il valore minimo di € 1.650,00/m².

In merito al GARAGE PERTINENZIALE, il valore di stima è lo stesso di quanto utilizzato con il I metodo estimativo.

Quindi:

$\text{superficie complessiva} \times 112,00 \times € 1.650,00 = € 184.800,00$

$\text{superficie ballatoio} \times 16,00 \times 25\% = 4,00 \times € 1.650,00 = € 6.600,00$

Totale € 184.800,00 + € 6.600,00 = € 191.400,00

GARAGE PERTINENZIALE: si riporta il valore su calcolato di € 24.800,00

- VALORE FABBRICATO _ MEDIA DEI VALORI:

II METODO _ Valore unitario di mercato: € 150.800,00

II METODO _ Valore bancata di Agenzia del Territorio € 191.400,00

$€ 150.800,00 + € 191.400,00 = € 342.200,00$

$€ 342.200,00 / 2 = € 171.100,00$

Il valore ottenuto è di € 171.100,00, aggiungendo il GARAGE PERTINENZIALE di € 24.800,00 sommano € 195.900,00 arrotondato € 196.000,00.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 4 € 196.000,00

Riepilogando:

VALORE DEL LOTTO N. 1 _ € 860.000,00 VALORE

DEL LOTTO N. 2 _ € 143.000,00 VALORE DEL

LOTTO N. 3 _ € 10.000,00 VALORE DEL LOTTO

N. 4 _ € 196.000,00

Eseguendo la somma si ottiene il valore complessivo degli immobili pignorati:

$€ 860.000,00 + € 143.000,00 + € 10.000,00 + € 196.000,00 = € 1.209.000,00$

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI € 1.209.000,00

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si ritiene opportuna la suddivisione degli immobili pignorati in QUATTRO lotti, data la diversa ubicazione degli stessi:

- LOTTO N. 1 FABBRICATO: sito in Mascalucia Via Cristoforo Colombo s.n., individuato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio n. 15, particella n. 1147, in corso di costruzione, ai piani sottostrada, terra e primo;
valore di mercato stimato € 860.000,00.
- LOTTO N. 2 APPARTAMENTO: sito in Catania Via Giuseppe Maltese n. 35, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 69, particella n. 10237 sub 21, Categoria A/3, Classe 5, consistenza 5 vani, piano terzo;
valore di mercato stimato € 143.000,00.
- LOTTO N. 3 GARAGE: sito in Catania Via Grimaldi n. 144, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 69, particella n. 23252 sub 1, Categoria A/5, Classe 7, consistenza 1,5 vani, ai piani terra e ammezzato;
valore di mercato stimato € 10.000,00.
- LOTTO N. 4 APPARTAMENTO: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, piano quarto, interno 11;
GARAGE PERTINENZIALE: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m², piano terra, interno 4;
valore di mercato stimato € 196.000,00.

m. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA CATASTALI

2.m.1 Sono stati redatti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare, allegati alla presente relazione (appendice fotografica – doc. 3). Per quanto concerne le planimetrie catastali sono state reperite presso il N.C.E.U. (doc. 7).

Si producono, inoltre, gli estratti di mappa relativi agli immobili (doc. 8).

n. QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Il diritto di proprietà dei *debitori esecutati*, sugli immobili oggetto della presente procedura insiste nel modo seguente:

- LOTTO N. 1 FABBRICATO: sito in Mascalucia Via Cristoforo Colombo s.n., individuato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio n. 15, particella n. 1147, in corso di costruzione, ai piani sottostrada, terra e primo;
per la quota di $\frac{1}{2}$ con il valore di € 430.000,00.

[REDACTED]

- LOTTO N. 3 GARAGE: sito in Catania Via Grimaldi n. 144, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 69, particella n. 23252 sub 1, Categoria A/5, Classe 7, consistenza 1,5 vani, ai piani terra e ammezzato;
per la quota di $\frac{1}{1}$ con il valore di € 10.000,00.

- LOTTO N. 4, APPARTAMENTO: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, piano quarto, interno 11;

GARAGE PERTINENZIALE: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m², piano terra, interno 4;
per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di comunione dei beni con il valore di € 98.000,00.

Come diffusamente accennato, i beni pignorati sono comodamente divisibili in QUATTRO lotti. Si identifica quale lotto separabile a favore della presente procedura esecutiva il LOTTO N. 1, 2, 3, E 4.

a. PAGAMENTO DELL'IVA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Pagamento dell'IVA

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, poiché non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa e di arti e professioni.

Caratteristiche degli immobili

La legge 408/1949 reca disposizioni, agevolative ed esenzioni per venticinque anni dall'imposta sui fabbricati e relative sovrimposte, dalla data di dichiarazione di abitabilità nei confronti delle case di abitazione, che non abbiano il carattere di lusso, la cui costruzione sia iniziata entro il 31/12/1953, quest'ultimo termine è stato prorogato al 31/12/1959.

IID.M. del 02/08/1969, fissa i criteri per la classificazione di lusso.

Gli immobili oggetto di perizia non presentano tali caratteristiche.

p. CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI

TRASCRIZIONE

2.p.1 Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente si è evidenziata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle superiori considerazioni, rispondendo al mandato conferitogli, e dalle indagini espletate, il sottoscritto dott. Giuseppe Barone così conclude:

- gli immobili pignorati sono ubicati in Acì Sant'Antonio:
- LOTTO N. 1 FABBRICATO: sito in Mascalucia Via Cristoforo Colombo s.n., (ad oggi Via Bartolomeo Colleoni n.1) individuato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio n. 15, particella n. 1147, *in corso di costruzione*, ai piani sottostrada, terra e primo;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- LOTTO N. 3 GARAGE: sito in Catania Via Grimaldi n. 144, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 69, particella n. 23252 sub 1, Categoria A/5, Classe 7, consistenza 1,5 vani, ai piani terra e ammezzato;
- LOTTO N. 4 APPARTAMENTO: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 26, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, piano quarto, interno 11;
GARAGE PERTINENZIALE: sito in Catania Via degli Ulivi n. 37, individuato al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio n. 12, particella n. 742 sub 4, Categoria C/6, Classe 7, consistenza 16,00 m², piano terra, interno 4;
- LOTTO N. 1 la proprietà dell'unità immobiliare è in capo al *debitore esecutato* B. S. per la quota di ½ con un valore di € 430.000,00;

[REDACTED]

- LOTTO N. 3 la proprietà dell'unità immobiliare è in capo al *debitore esecutato* B. C. per la quota di 1/1 con un valore di € 10.000,00;

- è in capo al *debitore*
dei beni con un valore

il più probabile valore di mercato del LOTTO N.1, è stato stimato complessivamente per un importo pari a € 860.000,00, a tale ammontare è stata detratta la cifra di € 40.000,00, per la regolarizzazione dello stesso;

- il più probabile valore di mercato del LOTTO N.3, è stato stimato complessivamente per un importo pari a € 10.000,00;
- il più probabile valore di mercato del LOTTO N.4, è stato stimato complessivamente per un importo pari a € 196.000,00;
- il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate è stato stimato complessivamente per un importo pari a € 1.209.000,00;
- è consigliabile vendere in N.4 LOTTI beni immobili pignorati;
- si identificano quale lotti separabili a favore della presente procedura esecutiva i LOTTI NN. 1, 2, 3, e 4;
- il trasferimento degli immobili non è soggetto ad IVA;
- le unità immobiliari non hanno le caratteristiche di beni di lusso;
- l'atto di pignoramento e l'atto di trascrizione coincidono;

La presente relazione estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att.

c.p.c. alle parti a mezzo raccomandata (doc. n. 9) nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa.

Si invitano, pertanto, le parti, nell'eventualità in cui fossero necessari ulteriori chiarimenti, ad inoltrare le relative note scritte allo scrivente entro 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E.

Nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania li 29 marzo 2011

L'esperto estimatore
Dott. Giuseppe Barone
all. architetto _agronomo _paesaggista

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 1087/2009 R.G. Es.

Promosso da CURATELA FALLIMENTO COOPERATIVA PORTA BAGAGLI E MANOVALANZA A.R.L.

Verbale di deposito di perizia estimativa

L'anno duemilaundici, il giorno __ del mese di marzo, nel Tribunale di Catania, Sesta sezione civile, Esecuzioni immobiliari, avanti al sottoscritto Direttore di Sezione, si è presentato il Dott. Giuseppe Barone, il quale ha depositato la perizia estimativa, con allegata documentazione, commessagli dal G.E. Dott.ssa Maria Sivillo Fascetto relativa alla procedura esecutiva indicata in oggetto.



L'esperto estimatore

DOTT. Dott. Giuseppe Barone
coll. architetto, agronomo, paesaggista

Giuseppe Barone



CAV. DOTT. GIUSEPPE BARONE
Architetto, Agronomo, Paesaggista
Giuseppe Barone