architetto pina giovanna capace
via angelo musco n° 1 acì castello
tel/fax 095/7122147 +39 3394695946
pinacapace@libero.it
http://www.architettopinacapace.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato Dott.ssa Maria Fascetto

ASTE GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 1138/2012

RELAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Architetto Pina Giovanna Capace

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA
N. 916
CAPACE
PINA
GIOVANNA
1993

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

1. Premessa.

A seguito di ordinanza del 4 dicembre 2013, nel procedimento n° 1138/2012 Reg. Gen. Esec. Imm. del Sig. G.E., veniva nominata la sottoscritta Architetto Pina Giovanna Capace, iscritta al n° 916 dell'Ordine degli Architetti di Catania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e affidato il mandato allegato al verbale d'udienza. La sottoscritta, accettato l'incarico, in data 16 gennaio 2014, dava inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo al fine di accertare le caratteristiche tecniche, lo stato di manutenzione e quant'altro necessario alla valutazione degli immobili:

PRIMO IMMOBILE - Appartamento sito in Via Ettore Majorana n° 15, Piano Primo ad Aci Catena (CT), identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, Particella n° 526, Sub 10;

SECONDO IMMOBILE - Magazzino sito in Via Salvo D'Acquisto n° 1B, Piano 1 S., ad Aci Catena (CT), identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, Particella n° 526, Sub 35;

TERZO IMMOBILE - Appartamento sito in Via Pirato SN, Piano Terzo, a Calatabiano (CT), identificato al N.C.E.U. al Foglio 12, Particella n° 15, Sub 72.

PRIMO IMMOBILE

2. Descrizione.

L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è costituito da un appartamento in condominio, ubicato nel Comune di Aci Catena in Via Ettore Majorana n° 15, che insiste su un'area destinata dal P.R.G. a Zona B/2 di completamento e identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, Particella n° 526, Sub 10. Il fabbricato è con posizione angolare su Via Ettore Majorana e su Via Salvo D'Acquisto ed è costituito da due piani oltre il piano terra. L'appartamento si trova al Primo Piano. L'interno del palazzo si presenta con un corpo scala condominiale con pavimento di marmo (Allegato 8 - Foto n° 5/6). La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato e lo stile architettonico è quello tipico degli anni '90. Il prospetto è realizzato con intonaco tradizionale colorato (Allegato 8 - Foto n° 1/3). L'appartamento, posto al 1° piano presenta: pavimento in gres, rivestimento con mattonelle in ceramica colorate nel bagno (Allegato 8 - Foto n° 17/18) e in cucina (Allegato 8 - Foto

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

n° 20) infissi esterni in alluminio verniciato con serrande di materiale plastico, porte interne in legno (Allegato 8 - Foto n° 7/9). Lo stato di conservazione è normale, l'immobile è dotato d'impianto elettrico e idrico regolarmente funzionanti, d'impianto di climatizzazione.

3. Dati catastali e confini.

Comune di Aci Catena (CT), Via Ettore Majorana n° 15 - al Foglio 4, Particella n° 526, Sub 10, Cat. A/2, Classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 383,47 – Confina: a nord con altra ditta e corpo scala, a sud con altra ditta, a est con via Ettore Majorana e a ovest con area libera su cortile condominiale e altra ditta. Lo stato attuale dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale esclusa la veranda chiusa, realizzata con struttura in alluminio verniciato e vetri estesa mq 8,28. Per detta veranda, bisogna richiedere al Comune, l'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380 per la copertura e l'oblazione viene calcolata dall'Agenzia del Territorio, in ogni caso il minimo della sanzione è pari a € 516,00. L'oblazione relativa l'ingombro della veranda di mq 8,28 è pari a € 50,00 al mq, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, per un totale di € 414,00 (da mq 8,28 x 50,00 €/mq).

4. Conformità urbanistica

Per la costruzione dello stabile di Via Ettore Majorana n° 15 ad Aci Catena (CT), la Società a responsabilità limitata [redacted] ha acquistato con atto a rogito notaio I. Basso di Aci Catena del 13.10.1989 registrato al n° 2535 e successivo atto a rogito notaio I. Basso di Aci Catena del 30.04.1991 registrato al n° 1342 due tratti di terreno in Contrada "Porto Salvo". Su porzione dei suddetti tratti di terreno la medesima Società a responsabilità limitata [redacted] ha realizzato un edificio per civile abitazione a più piani. Il progetto originario è stato presentato al Comune di Aci Catena dalla ditta [redacted]. La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 30 maggio 1989. Sono state presentate due varianti al progetto: la prima del 26 ottobre 1989 e la seconda dell'11 luglio 1990. In data 4 febbraio 1991 prot. n° 10778 pratica 142/88 il Comune di Aci Catena ha rilasciato la Concessione per i lavori (Allegato 9). Da informazioni

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

acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evince che non è stata rilasciata l'abitabilità perché ad oggi non sono state cedute all'Amministrazione Comunale le opere di Urbanizzazione.

5. Proprietà dell'immobile.

Dall'esame della Certificazione Notarile allegata al fascicolo del creditore procedente e da indagini da me effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si evince che l'immobile catasto fabbricati sito in Aci Catena (CT), identificato al Foglio 4, Particella 526, sub 10, è pervenuto all'attuale esecutata, in virtù di Atto di Compravendita del 19/06/1996 Rep. n° 10646, Rac. n° 4610, registrato ad Acireale il 08.07.1996 al n° 1163, in Notaio C. Lo Giudice di Aci Catena. La proprietà dell'immobile risulta per metà della debitrice esecutata e per metà del marito.

6. Pertinenze dell'immobile.

a) Balcone a est di mq 9,60, b) terrazzo a ovest di mq 8,28, c) veranda di mq 5,60.

7. Descrizione analitica dell'immobile.

L'immobile è costituito da un appartamento in condominio. Allo stato attuale è abitato dall'esecutato, dalla moglie e dal figlio. E' costituito: dall'ingresso/soggiorno di mq 21,22 (Allegato 8 - Foto n° 7/10), dalla camera a nord di mq 16,00, dal corridoio di mq 4,07 (Allegato 8 - Foto n° 13/14), dalla camera a sud di mq 15,20 (Allegato 8 - Foto n° 29/30), dal ripostiglio di mq 2,09, dalla cucina di mq 13,00 (Allegato 8 - Foto n° 19/21), dalla lavanderia di mq 5,46 (Allegato 8 - Foto n° 15/16), dal bagno di mq 6,20 (Allegato 8 - Foto n° 17/18), dal balcone a est di mq 9,60 (Allegato 8 - Foto n° 11/12) la superficie ragguagliata è pari a *mq 2,40* (superficie reale x 0,25), dalla veranda di mq 5,60 (Allegato 8 - Foto n° 22/24 – 27/28) la superficie ragguagliata è pari a *mq 5,32* (superficie reale x 0,95), dal terrazzo a ovest di mq 8,28 (Allegato 8 - Foto n° 25/28) la superficie ragguagliata è pari a *mq 2,07* (superficie reale x 0,25).

La superficie complessiva dell'immobile è data dalla sommatoria delle superfici nette pari a *mq (*21,22+16,00+4,07+15,20+2,09+13,00+5,46+6,20*)* per un totale di *mq 83,24*, quella **commerciale**

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

è di **mq 91,56** [la superficie commerciale è uguale alla superficie netta (mq *83,24*) + 10% di superficie netta (mq 8,32)].

La superficie ragguagliata complessiva delle pertinenze è data dalla sommatoria di detta superficie pari a *mq (2,40+5,32+2,07)* per un totale di ***mq 9,79***

8. Descrizione dei criteri di valutazione

Secondo i più classici criteri di stima che si applicano a immobili con caratteristiche similari a quelli in oggetto, in questo caso la valutazione dei locali è stata effettuata mediando i valori ottenuti con due diversi modi: **Metodo A - Stima per capitalizzazione del reddito netto** e **Metodo B - Stima a metro quadro utile**.

9. Determinazione del valore di mercato

Il valore di locazione dato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per gli appartamenti è pari a 4,50 €/mq per mese su superficie lorda, il valore di mercato (al mq) riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio è pari a €. 1.350,00 al mq, da indagine di mercato e sulla scorta della personale conoscenza il valore a mq per immobili aventi simili caratteristiche è pari a € 1.500,00 al mq.

Nel calcolo del valore dell'immobile effettuato con i due metodi, si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (in aumento e/o in diminuzione) che indicano le peculiarità dell'immobile, quale la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione e le peculiarità della singola unità immobiliare, stato di manutenzione, dotazione d'impianti etc.

10. Coefficienti di riferimento

Coefficiente categoria catastale **A/2**	**1,25**
Coefficiente classe demografica **(+ di 10.000 ab)**	**0,90**
Coefficiente di zona **(edificata periferica)**	**1,00**
Coefficiente di conservazione e manutenzione **(normale)**	**1,00**
Coefficiente di vetustà **(23 anni)**	**0,835**

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

11. Coefficienti per il calcolo delle superfici ragguagliate

Coefficiente per la veranda	0,95
Coefficiente per i balconi	0,25

12. Metodo A – Stima per capitalizzazione del reddito netto

Per la valutazione dell'immobile è stato adottato il valore di 4,50 €/mq per mese su superficie lorda. Detto valore va moltiplicato per i coefficienti di riferimento (Paragrafo 10), quindi si avrà 4,50 €./mq x 1,25 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 0,835 e quindi 4,22 €/mq per mese su superficie lorda.

Ne segue che si possa realizzare un reddito annuale lordo di € 5.132,36. Infatti, moltiplicando il valore di €./mq 4,22 x mq 101,35 (da mq 91,56 + mq 9,79, area lorda del cespite e delle pertinenze) per dodici mensilità dà il predetto valore.

Per la determinazione del reddito netto si devono detrarre le spese di manutenzione di servizi, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte il tutto per una percentuale del 20% pari a €. 1.026,47.

Ne deriva che il reddito medio annuo netto (reddito lordo meno le spese) è pari a €. 4.105,89 da cui segue, considerando il tasso medio di capitalizzazione del 4,0 %, che il valore dell'appartamento è pari a ***€ 102.647,25*** (da €. 4.105,89 / 4,0%)

13. Metodo B – Stima a metro quadro utile.

Il valore di riferimento è pari al valore medio tra i due indicati nel paragrafo 9 e quindi 1.425,00 €/mq, corretto con i coefficienti, descritti nel paragrafo 10 e quindi è pari a 1.338,60 €/mq (1.425,00 €/mq. x 1,25 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 0,835).

Ne segue che il valore di stima sarà pari a €/mq 1.338,60 per i mq netti (83,24) dell'immobile e quindi € 111.425,06 a detto valore deve essere aggiunto il valore delle pertinenze con le superfici ragguagliate che è pari a mq 9,79 x €/mq 1.338,60 e quindi € 13.104,89. In definitiva il valore dell'immobile calcolato con questo metodo è pari a ***€ 124.529,95***.

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

14. Valore commerciale dell'immobile.

Il valore del cespite è uguale al valore medio delle stime effettuate con i due diversi metodi, rispettivamente ***€ 102.647,25*** e ***€ 124.529,95*** ne segue che il valore commerciale dell'immobile in oggetto è paria a **€ 113.588,60**.

15. Suddivisione in lotti

L'immobile, sito in Aci Catena (CT), Via Ettore Majorana n° 15, Piano 1°, identificato al Foglio 4, Particella 526, Sub. 10, Cat. A/2, Cl 5, Consistenza vani 5,5, allo stato attuale è un'unica unità immobiliare così come risulta dalla planimetria catastale. L'immobile non è facilmente divisibile e al momento si può procedere alla vendita solo come unico lotto.

16. Elementi utili per le operazioni di vendita

Descrizione: appartamento
Ubicazione: Aci Catena (CT), Via Ettore Majorana n° 15
Superficie complessiva: mq 91,56 circa al lordo delle murature
Destinazione d'uso: abitazione di tipo civile
Numero vani: vani catastali 5,5
Posizione: Aci Catena – zona periferica.
Anno di costruzione: 1991
Stato di conservazione: normale
Dati catastali: individuato al N.C.E.U. di Aci Catena al Foglio 4, Particella 526, Sub 10, Cat. A/2, Classe 5, consistenza 5,5 vani.

17. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile.

1) **NOTA DI TRASCRIZIONE** del 22/10/2012 Reg. Part. n° 40311 Reg. Gen. N° 49977 derivante da Verbale Pignoramento Immobili a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA ROMA per € 101.918,76 oltre interessi di mora dal 14/03/2012 sino all'effettivo pagamento, oltre le spese, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

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

Si precisa che il pignoramento grava su: **a)** Immobile catasto fabbricati sito in Aci Catena (CT), Via Ettore Majorana n° 15, Piano Primo, identificato al Foglio 4, Particella 526, Sub 10, Cat. A/2, Classe 5, consistenza 5,5 vani, partita 1010253; **b)** Immobile catasto fabbricati sito in Aci Catena (CT), Via Salvo D'Acquisto n° 1, identificato al Foglio 4, Particella 526, Sub 35, Cat. C/2, Classe 7, consistenza 14 mq, partita 1010253; **c)** Immobile catasto fabbricati sito in Calatabiano (CT), Via Pirato SN, identificato al Foglio 12, Particella 15, Sub 72, Cat. A/3, Classe 6, consistenza 2,5 vani, partita 1002173.

18. Quota di pertinenza del debitore esecutato.

Il diritto di proprietà della debitrice esecutata, insiste per la quota di pertinenza di 1/2 sull'immobile oggetto della presente procedura.

19. Pagamento dell'IVA

Il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'IVA, poiché non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa e di arti e professioni. Inoltre, si specifica che, ai sensi dell'art. 13 Legge 408/1949 l'immobile non ha caratteristiche di lusso.

SECONDO IMMOBILE

20. Descrizione.

L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è costituito da un magazzino in condominio, ubicato nel Comune di Aci Catena (CT) Via Salvo D'Acquisto n° 1B, Piano 1 S., che insiste su un'area destinata dal P.R.G. a Zona B/2 di completamento e identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, Particella n° 526, Sub 35. L'immobile è costituito da due piani oltre il piano terra. L'accesso al magazzino avviene attraverso la scivola condominiale (Allegato 8 - Foto n° 31/32). La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato e lo stile architettonico è quello tipico degli anni '80. Il prospetto è realizzato con intonaco tradizionale colorato (Allegato 8 - Foto n° 1/3). Le rifiniture sono di tipo economico con intonaco alle pareti e pavimento in gres (Allegato 8 - Foto n° 35/38) Lo stato di conservazione è normale, l'immobile è dotato d'impianto elettrico regolarmente funzionante.

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

21. Dati catastali e confini.

Comune di Aci Catena (CT) Via Salvo D'Acquisto n° 1B, - identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, Particella n° 526, Sub 35, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza 14,00 mq, rendita catastale € 31,09 – Confina: a nord, a sud e a est con altra ditta, a ovest con corsia carrabile condominiale. Lo stato attuale dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale.

22. Conformità urbanistica

Per la costruzione del complesso condominiale di Via Salvo D'Acquisto n° 1B a Aci Catena (CT), la Società a responsabilità limitata [redacted] ha acquistato con atto a rogito notaio I. Basso di Aci Catena del 13.10.1989 registrato al n° 2535 e successivo atto a rogito notaio I. Basso di Aci Catena del 30.04.1991 registrato al n° 1342 due tratti di terreno in Contrada "Porto Salvo". Su porzione dei suddetti tratti di terreno la medesima Società a responsabilità limitata [redacted] ha realizzato un edificio per civile abitazione a più piani. Il progetto originario è stato presentato al Comune di Aci Catena dalla ditta [redacted] ed eredi di [redacted] La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 30 maggio 1989. Sono state presentate due varianti al progetto, la prima del 26 ottobre 1989 e la seconda dell'11 luglio 1990. In data 4 febbraio 1991 prot. n° 10778 pratica 142/88 il Comune di Aci Catena ha rilasciato la Concessione per i lavori (Allegato 9). Da informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evince che non è stata rilasciata l'abitabilità perché ad oggi non sono state cedute all'Amministrazione Comunale le opere di Urbanizzazione.

23. Proprietà dell'immobile.

Dall'esame della Certificazione Notarile allegata al fascicolo del creditore procedente e da Indagini da me effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si evince che l'immobile catasto fabbricati sito in Aci Catena (CT), identificato al Foglio 4, Particella n° 526, Sub 35, è pervenuto all'attuale esecutata, in virtù di Atto di Compravendita del 19/06/1996 Rep. n° 10646, Rac. n° 4610, registrato ad Acireale il 08.07.1996 al n° 1163, in Notaio C. Lo Giudice di Aci Catena. La proprietà dell'immobile risulta per metà della debitrice esecutata e per metà del marito.

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

24. Descrizione analitica dell'immobile.

L'immobile è costituito da un magazzino di mq 14,00 (Allegato 8 - Foto n° 35/38).

La **superficie complessiva** dell'immobile è data dalla sommatoria delle superfici nette per un totale di *mq 14,00*, quella **commerciale** è di **mq 15,40** [la superficie commerciale è uguale alla superficie netta (mq *14,00*) + 10% di superficie netta (mq 1,40)].

25. Descrizione dei criteri di valutazione

Secondo i più classici criteri di stima che si applicano a immobili con caratteristiche similari a quelli in oggetto, in questo caso la valutazione dei locali è stata effettuata mediando i valori ottenuti con due diversi modi:

Metodo A - Stima per capitalizzazione del reddito netto

Metodo B - Stima a metro quadro utile.

26. Determinazione del valore di mercato

Il valore di locazione dato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per i garage è pari a 4,00 €/mq per mese su superficie lorda, il valore di mercato (al mq) riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio è pari a €. 850,00 al mq, da indagine di mercato e sulla scorta della personale conoscenza il valore a mq per immobili aventi simili caratteristiche è pari a € 1.100,00 al mq.

Nel calcolo del valore dell'immobile effettuato con i due metodi si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (in aumento e/o in diminuzione) che indicano le peculiarità dell'immobile, quale la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione e le peculiarità della singola unità immobiliare, stato di manutenzione, dotazione di impianti etc.

27. Coefficienti di riferimento

Coefficiente categoria catastale C/2	1,00

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

Coefficiente classe demografica **(+ di 10.000 ab)**	**0,90**
Coefficiente di zona **(edificata periferica)**	**1,00**
Coefficiente di conservazione e manutenzione **(normale)**	**1,00**
Coefficiente di destinazione e di piano **(Seminterrato)**	**0,88**
Coefficiente di vetustà **(23 anni)**	**0,835**

28. Metodo A – Stima per capitalizzazione del reddito netto

Per la valutazione dell'immobile è stato adottato il valore di 4,00 €/mq per mese su superficie lorda. Detto valore va moltiplicato per i coefficienti di riferimento (Paragrafo 23), quindi si avrà 4,00 €./mq x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 0,88 x 0,835 e quindi 2,64 €/mq per mese su superficie lorda.

Ne segue che si possa realizzare un reddito annuale lordo di € 487,87. Infatti, moltiplicando il valore di €./mq 2,64 x mq 15,40 (area lorda del cespite) per dodici mensilità dà il predetto valore.

Per la determinazione del reddito netto si devono detrarre le spese di manutenzione di servizi, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte il tutto per una percentuale del 20% pari a €. 97,57.

Ne deriva che il reddito medio annuo netto (reddito lordo meno le spese) è pari a €. 390,30, da cui segue, considerando il tasso medio di capitalizzazione del 4,0 %, che il valore del magazzino è pari a ***€ 9.757,50*** (da €. 390,30 / 4,0%)

29. Metodo B – Stima a metro quadro utile.

Il valore di riferimento è pari al valore medio tra i due indicati nel paragrafo 26 e quindi 975,00 €/mq, corretto con i coefficienti, descritti nel paragrafo 27 e quindi è pari a 644,78 €/mq (975,00 €/mq. x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 0,88 x 0,835). Ne segue che il valore di stima sarà pari a €/mq 644,78 per i mq netti (*14,00*) dell'immobile e quindi **€ 9.027,01**.

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

30. Valore commerciale dell'immobile.

Il valore del cespite è uguale al valore medio delle stime effettuate con i due diversi metodi, rispettivamente ***€ 9.757,50*** e **€ 9.027,01** ne segue che il valore commerciale dell'immobile in oggetto è paria a **€ 9.392,25**.

31. Suddivisione in lotti

L'immobile, sito in Aci Catena (CT) in via Salvo D'Acquisto n° 1, Piano S1, identificato al Foglio 4, Particella 526, Sub. 35, Cat. C/2, Cl 7, consistenza 14,00 mq, rendita € 31,09 allo stato attuale è un'unica unità immobiliare così come risulta dalla planimetria catastale. L'immobile non è facilmente divisibile e al momento si può procedere alla vendita solo come unico lotto.

32. Elementi utili per le operazioni di vendita

Descrizione: Magazzino

Ubicazione: Aci Catena (CT), Salvo D'Acquisto n° 1

Superficie complessiva: mq 15,40 circa al lordo delle murature

Destinazione d'uso: Magazzino

Consistenza: 14,00 mq

Posizione: Aci Catena – zona periferica.

Anno di costruzione: 1991

Stato di conservazione: normale

Dati catastali: individuato al N.C.E.U. di Aci Catena al Foglio 4, Particella 526, Sub. 35, Cat. C/2, Cl 7, consistenza 14,00 mq.

33. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile.

1) **NOTA DI TRASCRIZIONE** del 22/10/2012 Reg. Part. n° 40311 Reg. Gen. N° 49977 derivante da Verbale Pignoramento Immobili a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA ROMA per € 101.918,76 oltre interessi di mora dal 14/03/2012 sino all'effettivo pagamento, oltre le spese, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

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

Si precisa che il pignoramento grava su: a) Immobile catasto fabbricati sito in Aci Catena (CT), Via Ettore Majorana n° 15, Piano Primo, identificato al Foglio 4, Particella 526, Sub 10, Cat. A/2, Classe 5, consistenza 5,5 vani, partita 1010253; **b)** Immobile catasto fabbricati sito in Aci Catena (CT), Via Salvo D'Acquisto n° 1, identificato al Foglio 4, Particella 526, Sub 35, Cat. C/2, Classe 7, consistenza 14 mq, partita 1010253; **c)** Immobile catasto fabbricati sito in Calatabiano (CT), Via Pirato SN, identificato al Foglio 12, Particella 15, Sub 72, Cat. A/3, Classe 6, consistenza 2,5 vani, partita 1002173.

34. Quota di pertinenza del debitore esecutato.

Il diritto di proprietà della debitrice esecutata, insiste per la quota di pertinenza di 1/2 sull'immobile oggetto della presente procedura.

35. Pagamento dell'IVA

Il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'IVA, poiché non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa e di arti e professioni. Inoltre, si specifica che, ai sensi dell'art. 13 Legge 408/1949 l'immobile non ha caratteristiche di lusso.

TERZO IMMOBILE

36. Descrizione.

L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è costituito da un appartamento in condominio, ubicato nel Comune di Calatabiano (CT) in Via Pirato S.N., che insiste su un'area destinata dal P.R.G. a Zona B e identificato al N.C.E.U. al Foglio 12, Particella n° 15, Sub 72. L'immobile è inserito in un complesso condominiale con viali attrezzati a verde con piante e alberi di diversa essenza e strutture sportive (piscina e campo da tennis) condominiali. E' costituito da tre piani oltre il piano rialzato e mansarde. L'appartamento si trova al Terzo Piano, scala D. L'interno del palazzo si presenta con un corpo scala condominiale con pavimento di marmo (Allegato 14 - Foto n° 16). La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato e lo stile architettonico è quello tipico degli anni '80. Il prospetto è realizzato con intonaco tradizionale colorato (Allegato 14 -

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

Foto n° 1/2/5). L'appartamento presenta: pavimento in gres, rivestimento con mattonelle in ceramica colorate nel bagno (Allegato 14 - Foto n° 25/26) e in cucina (Allegato 14 - Foto n° 20/22) infissi esterni in alluminio verniciato con serrande di materiale plastico, porte interne in legno verniciato. Lo stato di conservazione è normale, l'immobile è dotato d'impianto elettrico e idrico regolarmente funzionanti, d'impianto di climatizzazione.

37. Dati catastali e confini.

Comune di Calatabiano (CT), Via Pirato SN - identificato al N.C.E.U. al Foglio 12, Particella n° 15, Sub 72, Cat. A/3, Classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 180,76 – Confina: a nord/est con area condominiale, a nord/ovest e a sud/est con altra ditta, a sud/ovest con vano scala e altra ditta. Lo stato attuale dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale.

38. Conformità urbanistica

Per la costruzione dello stabile di Via Pirato SN a Calatabiano (CT), la ditta [redacted] s.p.a. (ex compl. S. Marco 3) Residence Bouganville, ha presentato al Comune la domanda (Prot. n° 6648 del 30/09/1986) diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria. In data 27/01/2004 il Comune di Calatabiano ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 (Allegato 16).

39. Proprietà dell'immobile.

Dall'esame della Certificazione Notarile allegata al fascicolo del creditore procedente e da indagini da me effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si evince che l'immobile catasto fabbricati sito in Calatabiano (CT), identificato al N.C.E.U. al Foglio 12, Particella n° 15, Sub 72, è pervenuto all'attuale esecutato, in virtù di Atto di Compravendita del 21/06/2007 Rep. N° 51.981, Racc. N° 13.149, trascritto il 22/06/2007 al n° 45456 d'Ord. e al n° 25892 di Form. in Notaio Corsaro Daniela di Belpasso. La proprietà dell'immobile risulta per intero del debitore esecutato.

40. Pertinenze dell'immobile.

a) Balcone a nord/est di mq 10,80.

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

41. Descrizione analitica dell'immobile.

L'immobile è costituito da un appartamento in condominio. Allo stato attuale è abitato dall'esecutato nei mesi estivi. E' costituito: dal soggiorno/cucina di mq 16,78 (Allegato 14 - Foto n° 19/24) dalla camera di mq 15,60 (Allegato 14 - Foto n° 27/28), dal bagno di mq 4,76 (Allegato 14 - Foto n° 25/26), dal balcone di mq 10,80 (Allegato 14 - Foto n° 29/30) la superficie ragguagliata è pari a *mq 2,70* (superficie reale x 0,25).

La **superficie complessiva** dell'immobile è data dalla sommatoria delle superfici nette pari a *mq (16,78+15,60+4,76)* per un totale di *mq 37,14*, quella **commerciale** è di **mq 40,85** [la superficie commerciale è uguale alla superficie netta (mq *37,14* + 10% di superficie netta (mq 3,71)].

La superficie ragguagliata complessiva delle pertinenze è data dalla sommatoria di detta superficie pari a *mq (2,70)* per un totale di ***mq 2,70***

42. Descrizione dei criteri di valutazione

Secondo i più classici criteri di stima che si applicano a immobili con caratteristiche similari a quelli in oggetto, in questo caso la valutazione dei locali è stata effettuata mediando i valori ottenuti con due diversi modi:

Metodo A - Stima per capitalizzazione del reddito netto

Metodo B - Stima a metro quadro utile.

43. Determinazione del valore di mercato

Il valore di locazione dato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per gli appartamenti è pari a 3,30 €/mq per mese su superficie lorda, il valore di mercato (al mq) riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio è pari a €. 950,00 al mq, da indagine di mercato e sulla scorta della personale conoscenza il valore a mq per immobili aventi simili caratteristiche è pari a € 1.200,00 al mq.

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

Nel calcolo del valore dell'immobile effettuato con i due metodi, si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (in aumento e/o in diminuzione) che indicano le peculiarità dell'immobile, quale la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione e le peculiarità della singola unità immobiliare, stato di manutenzione, dotazione d'impianti etc.

44. Coefficienti di riferimento

Coefficiente categoria catastale **A/3**	**1,05**
Coefficiente classe demografica **(- di 10.000 ab)**	**0,80**
Coefficiente di zona **(edificata periferica)**	**1,20**
Coefficiente di conservazione e manutenzione **(normale)**	**1,00**
Coefficiente di vetustà **(30 anni)**	**0,80**
Coefficiente per correttivo	**1,06**

45. Coefficienti per il calcolo delle superfici ragguagliate

Coefficiente per i balconi	**0,25**

46. Metodo A – Stima per capitalizzazione del reddito netto

Per la valutazione dell'immobile è stato adottato il valore di 3,30 €/mq per mese su superficie lorda. Detto valore va moltiplicato per i coefficienti di riferimento (Paragrafo 44), quindi si avrà 3,30 €./mq x 1,05 x 0,80 x 1,20 x 1,00 x 0,80 x 1,06 e quindi 2,82 €/mq per mese su superficie lorda.

Ne segue che si possa realizzare un reddito annuale lordo di € 1.474,14. Infatti moltiplicando il valore di €./mq 2,82 x mq 43,55 (da mq 40,85 + mq 2,70 area lorda del cespite e delle pertinenze) per dodici mensilità dà il predetto valore.

Per la determinazione del reddito netto si devono detrarre le spese di manutenzione di servizi, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte il tutto per una percentuale del 20% pari a €. 294,82.

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

Ne deriva che il reddito medio annuo netto (reddito lordo meno le spese) è pari a €. 1.179,31 da cui segue, considerando il tasso medio di capitalizzazione del 4,0 %, che il valore dell'appartamento è pari a ***€ 29.482,75*** (da €. 1.179,31 / 4,0%)

47. Metodo B – Stima a metro quadro utile.

Il valore di riferimento è pari al valore medio tra i due indicati nel paragrafo 43 e quindi 1.075,00 €/mq, corretto con i coefficienti, descritti nel paragrafo 10 e quindi è pari a 918,89 €/mq (1.075,00 €/mq. x 1,05 x 0,80 x 1,20 x 1,00 x 0,80 x 1,06).

Ne segue che il valore di stima sarà pari a €/mq 918,89 per i mq netti (*37,14*) dell'immobile e quindi € 34.127,67 a detto valore deve essere aggiunto il valore delle pertinenze con le superfici ragguagliate che è pari a mq *2,70* x €/mq 918,89 e quindi € 2.481,00. In definitiva il valore dell'immobile calcolato con questo metodo è pari a ***€ 36.608,67***.

48. Valore commerciale dell'immobile.

Il valore del cespite è uguale al valore medio delle stime effettuate con i due diversi metodi, rispettivamente ***€ 29.482,75*** e ***€ 36.608,67***. ne segue che il valore commerciale dell'immobile in oggetto è paria a **€ 33.045,71**.

49. Suddivisione in lotti

L'immobile, sito in Calatabiano (CT), Via Pirato SN, Piano 3°, identificato al N.C.E.U. al Foglio 12, Particella n° 15, Sub 72, Cat. A/3, Classe 6, consistenza 2,5 vani, allo stato attuale è un'unica unità immobiliare così come risulta dalla planimetria catastale. L'immobile non è facilmente divisibile e al momento si può procedere alla vendita solo come unico lotto.

50. Elementi utili per le operazioni di vendita

Descrizione: Appartamento

Ubicazione: Calatabiano (CT), Via Pirato SN

Superficie complessiva: mq 40,85 circa al lordo delle murature

Destinazione d'uso: abitazione di tipo civile

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

Numero vani: vani catastali 2,5

Posizione: Calatabiano – zona periferica.

Anno di costruzione: 1984

Stato di conservazione: normale

Dati catastali: individuato al N.C.E.U. di Calatabiano al Foglio 12, Particella 15, Sub 72, Cat. A/3, Classe 6, consistenza 2,5 vani.

51. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile.

1) NOTA DI TRASCRIZIONE del 22/10/2012 Reg. Part. n° 40311 Reg. Gen. N° 49977 derivante da Verbale Pignoramento Immobili a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA ROMA per € 101.918,76 oltre interessi di mora dal 14/03/2012 sino all'effettivo pagamento, oltre le spese, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

Si precisa che il pignoramento grava su: **a)** Immobile catasto fabbricati sito in Aci Catena (CT), Via Ettore Majorana n° 15, Piano Primo, identificato al Foglio 4, Particella 526, Sub 10, Cat. A/2, Classe 5, consistenza 5,5 vani, partita 1010253; **b)** Immobile catasto fabbricati sito in Aci Catena (CT), Via Salvo D'Acquisto n° 1, identificato al Foglio 4, Particella 526, Sub 35, Cat. C/2, Classe 7, consistenza 14 mq, partita 1010253; **c)** Immobile catasto fabbricati sito in Calatabiano (CT), Via Pirato SN, identificato al Foglio 12, Particella 15, Sub 72, Cat. A/3, Classe 6, consistenza 2,5 vani, partita 1002173.

52. Quota di pertinenza del debitore esecutato.

Il diritto di proprietà del debitore esecutato, insiste per l'intera quota sull'immobile oggetto della presente procedura.

53. Pagamento dell'IVA

Il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'IVA, poiché non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa e di arti e professioni. Inoltre, si specifica che, ai sensi dell'art. 13 Legge 408/1949 l'immobile non ha caratteristiche di lusso.

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

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

54. Allegati.

Allegato 1 Verbale di sopralluogo

Allegato 2 Estratto di mappa (1° e 2° Immobile)

Allegato 3 Visura catastale (1° Immobile)

Allegato 4 Planimetria catastale 1:200 (1° Immobile)

Allegato 5 Planimetria quotata stato reale scala 1:100 (1° e 2° Immobile)

Allegato 6 Visura catastale (2° Immobile)

Allegato 7 Planimetria catastale 1:200 (2° Immobile)

Allegato 8 Documentazione fotografica (1° e 2° Immobile)

Allegato 9 Concessione edilizia (1° e 2° Immobile)

Allegato 10 Estratto di mappa (3° Immobile)

Allegato 11 Visura catastale (3° Immobile)

Allegato 12 Planimetria catastale 1:200 (3° Immobile)

Allegato 13 Planimetria quotata stato reale scala 1:100 (3° Immobile)

Allegato 14 Documentazione fotografica (3° Immobile)

Allegato 15 Ispezione ipotecaria

Allegato 16 Concessione edilizia (3° Immobile)

Allegato 17 Atto di Compravendita (1° e 2° Immobile)

Allegato 18 Atto di Compravendita (3° Immobile)

Li

CTU Architetto Pina Giovanna Capace

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA
N.916
CAPACE
PINA
GIOVANNA
1993

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
28 FEB. 2014
Il FUNZIONARIO
Rosetta Angela D'Urso

C.T.U. Architetto Pina Giovanna Capace - Via A. Musco n° 1 – 95021 Aci Castello
TEL/FAX 0957122147 - MOBILE 3394895946 - pinacapace@libero.it - www.architettopinacapace.it

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