

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare
n.1209/2011 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G. E.: Dott.ssa F. Gallucci

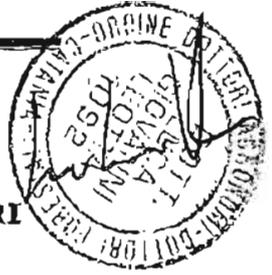
C.T.U.: Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta

Via Pitagora, 3 - 95122 Catania

PEC l.leotta@epap.conafpec.it - fax 0950932934

ASTE
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROC. ESECUTIVA N. 1209/2011REG. GEN. ESEC. IMM.

G.E. DOTT.SSA F.GALLUCCI

Premessa

La Banca Nuova S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Tito Monterosso, è creditrice della Sig.ra Debitrice "Omissis" della somma di €115.053,41 oltre interessi moratori spese e competenze, derivanti dal mancato pagamento delle rate del contratto di mutuo ipotecario rogato dal Notar Andrea Grasso di Adrano il 06/12/2006, Rep. n. 2947, registrato in Catania il 13/12/2006.

Con l'atto di precetto di pagamento del 17-30/09/2011, parte creditrice intimava alla parte debitrice di pagare quanto dovuto nei termini di legge sotto pena, in difetto di pagamento, di esecuzione forzata.

Non avendo parte Debitrice provveduto al pagamento di quanto intimato, parte Creditrice sottoponeva ad esecuzione forzata ogni diritto spettante alla stessa sui seguenti immobili:

a) *Appartamento posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra), della scala A, composto da due vani ed accessori.*

Confinante: a nord con appartamento di proprietà

ad est con vani scala e con appartamento sub 16, a sud con area di pertinenza del piano terra e con appartamento sub 16 e

ad ovest con area di pertinenza del piano terra. Al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 17, piano 1, scala A, categoria A/3, classe 4,

vani 3, R.C. € 178,18.

b) Garage posto al piano cantinato della superficie catastale di metri quadrati diciotto. Confinante: a nord con corsia condominiale di accesso e manovra, ad est con il garage di cui infra, a sud con terrapieno e ad ovest con altro garage. Al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 35, piano S1, categoria C/6, classe 8, mq 18, R.C. € 83,67;

c) Garage posto al piano cantinato della superficie catastale di metri quadrati venticinque. Confinante: a nord con corsia condominiale di accesso e manovra, ad est e a sud con terrapieno e ad ovest con il con il garage sopra descritto. Al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 36, piano S1, categoria C/6, classe 8, mq 25, R.C. € 116,20;

d) Posto macchina scoperto a piano terra della superficie catastale di metri quadrati nove. Confinante: a nord e ad est con altri appartamenti e relative corti, a sud e ad ovest con corsia condominiale di accesso e manovra. Al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 40, piano T, categoria C/6, classe 4, mq 9, R.C. € 22,31;

e) Posto macchina scoperto a piano terra della superficie catastale di metri quadrati nove. Confinante: a nord con terrapieno, ad est e a sud con area condominiale e ad ovest con altro posto macchina. Al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 55, piano T, categoria C/6, classe 4, mq 9, R.C. € 22,31.

Detti immobili con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, salvi migliori e più esatti confini.

L'Ufficiale Giudiziario, ingiungeva inoltre alla Sig.ra Debitrice Esecutata di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del

credito del creditore pignorante ed ai creditori intervenuti, i compendi pignorati. Avvisava altresì la Sig.ra Debitrice Esecutata che: *"ai sensi dell'art. 495 c.p.c., può chiedere di sostituire agli immobili pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed agli eventuali creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da loro depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita a norma dell'art. 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e degli eventuali creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale"*.

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania, Dott.ssa Floriana Gallucci, esaminati gli atti e la documentazione prodotta dal creditore precedente, ritenuto di dover procedere alla stima dei beni oggetto del presente procedimento, nominava il sottoscritto Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta quale C.T.U. conferendogli il seguente mandato:

Il Mandato

- 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 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 relative note), 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;

- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se gli stessi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentele con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- d) *accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto se anteriore al ventennio;*
- e) *segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provvede, in caso di difformità o in mancanza di*

idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

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

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

copia;

k) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

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

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

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

n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del*

frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- o) *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;*
- p) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q) *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

Svolgimento Delle Operazioni Peritali

In assolvimento all'incarico ricevuto, lo scrivente C.T.U., dopo un'attenta disamina degli atti di causa, provvedeva a comunicare alla Sig.ra Debitrice Esecutata mezzo raccomandata A/R ed all'Avvocato di parte creditrice a mezzo PEC, il giorno fissato per il sopralluogo, 27 marzo 2014. Giunto all'appuntamento presso il luogo oggetto di incontro in Carrabba di Mascali, Via D'Angelo 72, lo scrivente rilevava che nessuno era presente. Successivamente, avvisata nuovamente la Sig.ra Debitrice Esecutata tramite telegramma, lo scrivente C.T.U. veniva contattato telefonicamente dalla stessa e fissava la data per il sopralluogo tecnico per il giorno 4 aprile 2014 alle ore 17,30.

In tale data, sui luoghi oggetto di indagine, era presente la Sig.ra Debitrice Esecutata che concedeva accesso per consentire le operazioni peritali nel corso delle quali, lo scrivente C.T.U., ha svolto i rilievi di rito

scattando le fotografie a colori che si allegano alla presente relazione tecnica.

In occasione dello stesso sopralluogo, la Sig.ra Debitrice Esecutata provvedeva a dichiarare a verbale che **"l'immobile pignorato ad uso abitativo è occupato dalla medesima e che i locali garage ed i posti auto sono in suo possesso e non sono locati"** (cfr. verbale allegato).

Successivamente al sopralluogo, lo scrivente C.T.U. provvedeva ad effettuare i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali ed a svolgere le indagini di rito presso gli operatori economici del mercato immobiliare della zona per quanto attiene alle valutazioni estimative.

Raccolti tutti gli elementi necessari all'espletamento del mandato ricevuto, si rassegna la seguente relazione tecnica.

Provenienza

Relativamente agli **immobili indicati nell'atto di pignoramento** si rileva, come tra l'altro certificato dal Sig. Notaio Enrico Siracusano agli atti di causa, che gli stessi **sono pervenuti alla Sig.ra Debitrice Esecutata in piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Sig. Notaio Andrea Grasso in data 6giugno 2006, trascritto il 14dicembre 2006 ai nn. 80508/46700**, da potere di [REDACTED]

Alla predetta ditta il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili era pervenuto da: atto di permuta in Notaio Gaetano Grasso del 09/11/1995, trascrizione nn. 34966/25965 del 15/11/1995 contro [REDACTED]

[REDACTED] Oggetto il terreno in Mascali, frazione Carrabba Via

D'Angelo, in catasto foglio 44, particella 41 di mq 1.257.

Al suddetto l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Filippo Patti del 27/08/1992 trascritto il 31/08/1992 ai nn. 34727/25358 contro

██████████
A questi ultimi signori il detto terreno era pervenuto da successione per legge da ██████████, deceduta a ██████████ (Uff. Reg. Giarre, den. 91, vol. 339) - (cfr. certificazione notarile agli atti di causa).

Formalità Pregiudizievoli

Lo scrivente C.T.U. in data 13/05/2014 si è recato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Catania, dove ha eseguito gli accertamenti richiesti in mandato.

Dalla ispezione ordinaria n. CT 77732/3 - effettuata sul compendio oggetto del presente procedimento esecutivo, nulla risulta mutato rispetto a quanto indicato nella relazione notarile agli atti di causa (cfr. copia relazione notarile e certificati RR.II. allegati).

- Iscrizione n. 80509/23029 del 14/12/2006 nascente da atto di mutuo in Notar Andrea Grasso del 06/12/2006 a favore di Banca Nuova S.p.A. contro la Sig.ra Debitrice Esecutata oggetto mutuo di € 100.000,00, durata 30 anni, ipoteca € 200.000,00 sopra gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;
- Pignoramento Uff. Giudiziario del Tribunale di Catania, notificato in data 27/10/2011 e trascritto il 15/11/2011 ai nn. 55299/40124 a favore di Banca Nuova S.p.A., contro la Sig.ra Debitrice Esecutata, relativo alla presente procedura esecutiva.

Considerazioni preliminari



Occorre preliminarmente evidenziare all'attenzione di chi legge, alcune particolarità inerenti gli immobili oggetto di stima che nei successivi paragrafi saranno in maniera più dettagliata illustrate.

Oggetto della presente procedura esecutiva sono diversi immobili costituiti da un appartamento per civile abitazione, due garage e due distinti posti auto. Nel corso delle operazioni peritali sono state riscontrate alcune modifiche effettuate sia all'unità immobiliare abitativa che ai due locali garage.

Per quanto attiene alle modifiche apportate all'abitazione, come meglio si illustrerà di seguito, verranno calcolati i costi necessari per il ripristino delle originarie condizioni, secondo quanto appurato sia dal punto di vista catastale, ma soprattutto dalla copia del progetto approvato che si allega in copia.

Per quanto attiene invece ai locali garages, è stato appurato che, essendo gli stessi limitrofi, la ditta proprietaria ha apportato alcune modifiche tali da "accorparli" unificandoli. Sulla scorta delle verifiche effettuate, in considerazione del valore degli immobili e dei presumibili costi necessari per il ripristino delle originarie condizioni, lo scrivente C.T.U. ritiene tecnicamente ed economicamente vantaggioso, di non procedere all'individuazione di due lotti distinti, uno per ciascun locale garage, ma di comprendere in un unico lotto entrambi i locali garage nello stato di fatto, così come attualmente si presentano, ritenendo inoltre più appetibile l'attuale situazione dei luoghi che offre così un locale di maggiore

dimensione e meglio articolato.

Sulla scorta di tutto quanto sopra si procede adesso, come richiesto in mandato, alla individuazione del compendio oggetto di stima in più lotti, secondo quella che si ritiene essere la migliore opportunità di vendita.

Si avrà pertanto la costituzione dei seguenti lotti di seguito identificati in:

LOTTO 1): Intera proprietà dell'appartamento posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra), scala A, composto da due vani ed accessori catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 17

LOTTO 2): Intera proprietà del locale garage posto al piano catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, dai locali individuati dai sub 35 e sub 36

LOTTO 3): Intera proprietà del posto macchina scoperto a piano terra catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 40

LOTTO 4): Intera proprietà del posto macchina scoperto a piano terra catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 55

Descrizione

LOTTO 1): Intera proprietà dell'appartamento posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra), scala A, composto da due vani ed accessori catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio

44, particella 41, sub 17

Trattasi di un immobile ad uso abitativo, ubicato nella frazione Carrabba del Comune di Mascali, così catastalmente censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune censuario (cfr. visura e planimetria allegata):

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
44	41	17	A/3	4	3 vani	€ 178,18

In ditta alla Sig.ra debitrice Esecutata.

Ai fini della determinazione della superficie lo scrivente C.T.U. ha proceduto a svolgere, nel corso dell' ispezione effettuata, alcune misurazioni dei locali per verificare la veridicità dello stato di fatto con la rappresentazione dell'immobile nella planimetria catastale ed, appuratane la veridicità, ha successivamente provveduto a calcolare, sulla scorta di quest'ultima, la superficie commerciale dell'appartamento stesso mediante la misura dell'intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva oltre ad un coefficiente di ragguglio del 30% per le superfici dei balconi. Superficie questa ricavata che, moltiplicata per i valori di mercato rilevati per appartamenti simili per condizioni, tipologia ed ubicazione, determinerà di seguito il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio di tre piani fuori terra immobile ubicato lungo la Via D'Angelo n. 72, in una zona dell'abitato comunale della frazione Carrabba di Mascali, ubicata proprio in prossimità

dell'ingresso al centro del Comune di Mascali provenendo da Catania. In una zona caratterizzata dalla presenza di infrastrutture primarie e secondarie e da edifici a carattere residenziale, alcuni dei quali edificati intorno alla fine degli anni ottanta ed altri a tipologia di villette singole di pregio con area a verde di pertinenza, di recente realizzazione (cfr. foto aeree allegate).

L'immobile in oggetto, come sopra catastalmente individuato, confina a Nord con appartamento di proprietà [REDACTED] ad Est con vani scala e con appartamento sub 16, a Sud con area di pertinenza del piano terra.

L'appartamento, fa parte di un corpo di fabbrica di più elevazioni fuori terra, caratterizzato da due distinti ingressi con relativi corpi di scale. All'appartamento in questione, sub 17, si accede da un portoncino d'ingresso posto lungo la Via D'Angelo al civico n. 72, che, insieme a due distinti ampi cancelli carrabili che conducono ai locali garages al piano cantinato ed ai posti auto pertinenziali, costituiscono l'ingresso al complesso edilizio. Dal suddetto portoncino pedonale si diparte un corridoio condominiale che collega i due ingressi agli immobili che costituiscono il corpo di fabbrica. Attraverso poi il portoncino posto lungo il lato sinistro del corridoio condominiale che individua la "Scala A", dalla rampa di scale che ivi si diparte si giunge al piano primo dove risulta essere ubicato l'ingresso all'appartamento (cfr. foto allegate FO-L1-1 - FO-1-4). L'appartamento è posto lungo il lato Sud-Ovest del corpo di fabbrica principale, presenta una superficie di mq 55 circa oltre a

terrazzini per complessivi mq 18 circa, si compone di un vano adibito a soggiorno-pranzo delle dimensioni di mq 24 circa, di un vano letto delle dimensioni di mq 16 circa, un locale WC delle dimensioni di mq 4.50 circa, di un ripostiglio delle dimensioni di mq 2,50 circa e di un ripostiglio di mq 7.50 circa (cfr. foto aeree allegate FO-L1-5- FO-L1-8).

Nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, lo scrivente C.T.U. ha rilevato una piccola incongruenza tra lo stato dei luoghi, e quanto raffigurato sia nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio che quanto raffigurato nel progetto approvato reperito in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali che si allegano in copia alla presente relazione tecnica.

Invero, lo stato dei luoghi mostra una **differente situazione relativa all'ingresso all'immobile** dal pianerottolo condominiale comune, situazione quella rilevata presumibilmente già esistente dall'origine e realizzata in fase di edificazione dello stesso fabbricato, ma poi non idoneamente rappresentata catastalmente, né oggetto di alcuna variante al progetto. Secondo quanto appurato, infatti, l'apertura che costituisce l'ingresso non è posta come raffigurato nella planimetria catastale e nel relativo progetto edilizio, ma si rileva essere posta nella estrema porzione Sud-Est della parete dell'appartamento, in una superficie (mq 4,0 circa) che, secondo quanto indicato nelle raffigurazioni catastali e di progetto, dovrebbe essere invece di proprietà del limitrofo appartamento individuato con il sub 16 e dovrebbe altresì costituirne il piccolo ingresso. Presumibilmente, in fase di realizzazione del corpo di fabbrica, si è

provveduto ad "allargare" il pianerottolo condominiale, provvedendo a "spostare" gli ingressi ai due immobili individuati con il sub 17 (quello oggetto di indagine) e con il sub 16 (quello limitrofo lato Sud) riducendo di fatto la superficie di quest'ultimo in favore della superficie dell'immobile di cui al sub 17 che in effetti vede realizzato, al posto di quello che avrebbe dovuto essere l'ingresso, un piccolo ripostiglio.

In relazione alla situazione dei luoghi ed in riferimento al progetto approvato, sono state svolte **indagini presso l'U.T.C. competente è stato accertato che tali opere sono state realizzate abusivamente e che per le stesse non è stata presentata alcuna variante**, pertanto lo scrivente C.T.U. rileva che, per il **ripristino delle originarie condizioni** con lo spostamento dell'apertura di ingresso nella sede individuata nel progetto edilizio approvato, possono forfettariamente quantificarsi **spese per complessivi € 5.000,00 in cifra tonda.**

Importo questo **che verrà detratto a quello che successivamente sarà determinato come il più probabile valore di mercato del lotto stesso.**

In riferimento poi a quella che di seguito sarà individuata come **superficie commerciale dell'immobile** si farà riferimento alla **superficie commerciale** rilevata dal progetto approvato che è pari a **mq 50 circa.**

Condizioni e rifiniture

L'appartamento presenta una buona distribuzione degli ambienti e risulta positivamente illuminato ed arieggiato anche in funzione delle ampie

superfici dei terrazzini a livello. Presenta impianto elettrico ed idrico sottotraccia, locale WC dotato di apparecchiatura idro-sanitaria completa di doccia. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio anodizzato.

Le condizioni di manutenzione generali possono definirsi buone (cfr. foto allegate).



LOTTO 2): *Intera proprietà del locale garage posto al piano catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, dai locali individuati dai sub 35 e sub 36*

Come riferito in precedenza, si tratta dei locali garages ubicati nel piano sottostrada del corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile descritto di cui al Lotto 1.

Il presente Lotto 2 risulta essere costituito da due distinti locali garages limitrofi individuati dagli immobili catastalmente rappresentati dai sub 35 e 36 della particella 41 del foglio di mappa 44 (cfr. visure e planimetrie allegate).

Le due unità immobiliari risultano essere state "accorpate" mediante l'apertura della parete di separazione e la conseguente chiusura della originaria apertura a saracinesca del locale individuato dal sub 35 (cfr. foto allegate FO-L2-1-FO-L2-4).

Come in precedenza riferito, si ritiene tecnicamente ed economicamente vantaggioso proporre una loro vendita accumulandoli in un unico lotto (Lotto 2) sia in funzione delle eventuali spese necessarie per il ripristino



delle originarie condizioni di autonomia, che andrebbero di molto a vanificare il prezzo di presumibile vendita, rispetto al più probabile valore di mercato, ed anche perché tali opere dovrebbero eventualmente essere realizzate contemporaneamente su immobili distinti da eventuali diversi acquirenti.

Gli immobili che costituiscono il lotto sono così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune censuario (cfr. visure e planimetrie allegate):

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
44	41	35	C/6	8	18 mq	€ 83,67
44	41	36	C/6	8	25 mq	€ 116,20

In ditta alla Sig.ra Debitrice Esecutata.

I detti immobili confinano a Nord con corsia condominiale di accesso e manovra, a Sud con terrapieno e ad Ovest con altro garage.

Ai locali posti al piano seminterrato rispetto alla quota della strada comunale si giunge attraverso una corsia condominiale che si diparte dall'apposito cancello carrabile posto lungo la Via D'Angelo.

Al momento del sopralluogo, l'unico ingresso ai locali, della complessiva **superficie commerciale di mq 48 circa**, era quello dell'immobile catastalmente individuato con il sub 36, ed era costituito da un portone in ferro e vetri a più ante (cfr. foto allegata FO-L2-2).

Si rileva, infine che i locali, la cui destinazione urbanistica è quella di

autorimessa, in verità erano pressoché arredati come se in un recente passato fossero stati persino abitati. All'interno dell'immobile è stata anche rinvenuta la presenza di un piccolo locale WC (cfr. foto allegata FO-L2-5).

LOTTO 3): Intera proprietà del posto macchina scoperto a piano terra catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 40

Si tratta di un posto auto scoperto posto all'interno dell'area di pertinenza del corpo di fabbrica di cui fanno parte i Lotti immobiliari sopra descritti appartenenti all'edificio sito nella frazione Carrabba del Comune di Mascali in via D'Angelo n. 72.

Il detto posto auto risulta essere così catastalmente individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune censuario:

Catasto Fabbricati						
FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
44	41	40	C/6	4	9 mq	€ 22,31

In ditta alla Sig.ra Debitrice Esecutata.

Il posto auto confina a Nord con terrapieno, ad Est ed a Sud con area condominiale e ad Ovest con altro posto macchina.

Presenta una dimensione catastale di mq 9, ed è ubicato lungo la corsia carrabile di accesso che si diparte dal cancello posto lungo il lato destro rispetto al cancello pedonale che permette l'accesso ai corpi di scala dell'edificio. Sui luoghi il posto auto risulta essere individuato mediante la numerazione n. 57 (cfr. foto allagate FO-L3-1-FO-L3-2).

LOTTO 4): Intera proprietà del posto macchina scoperto a piano terra catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 55

Si tratta di un posto auto scoperto posto all'interno dell'area di pertinenza del corpo di fabbrica di cui fanno parte i Lotti immobiliari sopra descritti appartenenti all'edificio sito nella frazione Carrabba del Comune di Mascali in via D'Angelo n. 72.

Il detto posto auto risulta essere così catastalmente individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune censuario:

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
44	41	55	C/6	4	9 mq	€ 22,31

In ditta alla Sig.ra Debitrice Esecutata.

Il posto auto confina a Nord e ad Est con altri appartamenti e relative corti, a Sud e ad Ovest con corsia condominiale di accesso e manovra.

Presenta una dimensione catastale di mq 9, ed è raggiungibile attraverso la corsia condominiale che si diparte dal cancello carrabile posto lungo il lato sinistro rispetto al cancello pedonale che permette l'accesso ai corpi di scala dell'edificio. Sui luoghi il posto auto non risulta essere individuato da alcuna numerazione né delimitazione (cfr. foto allagata FO-L4-1).

Situazione Urbanistico - Edilizia

Al fine di adempiere al mandato avuto affidato, lo scrivente C.T.U. ha provveduto a svolgere accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Mascalì. Dalle indagini svolte e dai documenti acquisiti che si allegano in copia alla presente consulenza tecnica d'ufficio, si è appurato che l'edificio che ospita gli immobili oggetto di indagine della presente procedura esecutiva individuati con i Lotti 1), 2), 3) e 4) è stato **realizzato giusta Concessione Edilizia n. 5053 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Mascalì in data 21/07/1995 e successiva Variante, pratica n. 5347, rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Mascalì in data 05/12/1996** (cfr. copie allegate e copia stralcio del progetto approvato). Si rileva altresì che l'intero edificio cui appartengono gli immobili oggetto di stima è **dotato di idonea Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità** rilasciata in data 27/11/1997 (cfr. copia allegata)

Criteria Di Stima

Trattandosi della valutazione di beni urbani finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento al loro stato e valore attuale. Lo scrivente C.T.U. pertanto, ha ritenuto opportuno **utilizzare il metodo diretto della stima sintetico-comparativa per quanto attiene la stima dell'abitazione (Lotto 1) e del locale garage (Lotto 2)** ritenendo che gli altri metodi di stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetico-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che i beni oggetto della stima potrebbero spuntare nel mercato immobiliare a seguito

di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico, questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare, si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di valori" ove inserire, previo opportuno confronto per parametri omogenei, i beni da stimare in modo tale da potere pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta nonostante la crisi che attraversa il comparto immobiliare, attraverso le indagini di mercato svolte dallo scrivente, sia presso operatori economici esperti del mercato immobiliare locale, sia attraverso la consultazione di tecnici, nonché sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente C.T.U. ha avuto modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima dei beni in questione.

Pur seguendo un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni e dati omogenei, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità delle informazioni e nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Frequente, dunque, è il ricorso ad un processo di aggiustamento che permetta di incrementare il grado di omogeneità del campione e dei dati di raffronto. Noto quindi il prezzo per unità di superficie, la dimensione dell'immobile da stimare, si può pervenire al valore di mercato

dell'immobile. Nel calcolo della superficie commerciale lo scrivente tecnico utilizzerà i coefficienti di ragguglio per le superfici accessorie al fine di omogeneizzare quest'ultime alla superficie utile. Al fine del calcolo della superficie raggugliata dell'immobile in esame si è adottato un coefficiente pari ad 1,00 per la superficie utile interna, un coefficiente pari a 0,30 per i terrazzini a livello.

Per quanto, invece, attiene **alla stima dei posti auto scoperti (Lotto 3 e Lotto 4)**, non avendo avuto modo di acquisire elementi comparativi similari, si è provveduto alla **determinazione di stima tramite la metodologia indiretta di stima per capitalizzazione**, che si basa sulla capacità di un bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

LA STIMA

LOTTO 1): Intera proprietà dell'appartamento posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra), scala A, composto da due vani ed accessori catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 17

Stima sintetico - comparativa

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore medio di mercato a metro quadro per gli immobili similari per destinazione, ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, oscilla tra €/mq 1.000,00/mq ed €/mq 1.200,00 in funzione delle condizioni di manutenzione degli stessi, le dimensioni ed il grado di appetibilità che manifestano. Considerando le condizioni dell'immobile oggetto di

accertamento e la motivazione di stima, si ritiene idoneo applicare il valore minimo riscontrato. Pertanto, il presumibile valore di mercato dell'appartamento sopra individuato e descritto sarà così calcolato:

$$V = \text{€}/\text{mq } 1.000,00 \times [(\text{mq } 50 \times 1,0) \times (\text{mq } 18 \times 0,30)] = \text{€ } 55.400,00$$

Al superiore importo dovranno sottrarsi le spese in precedenza forfettariamente calcolate in € 5.000,00 (salvo diversa determinazione in corso d'opera da parte della impresa incaricata) per il ripristino della conformità al progetto edilizio approvato.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al Lotto 1 può determinarsi in complessivi € 50.000,00 in cifra tonda.

LOTTO 2): Intera proprietà del locale garage posto al piano catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, dai locali individuati dai sub 35 e sub 36.

Stima sintetico - comparativa

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore medio di mercato a metro quadro per gli immobili simili per destinazione, ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, oscilla tra €/mq 600,00/mq ed €/mq 800,00 in funzione delle condizioni di manutenzione degli stessi. Considerando le condizioni dell'immobile oggetto di accertamento si ritiene idoneo applicare il valore minimo riscontrato.

Pertanto, il presumibile valore di mercato dell'immobile sopra individuato e descritto al Lotto 2 può determinarsi in complessivi € 28.800,00 così calcolato:

$$V = \text{€}/\text{mq } 600,00 \times \text{mq } 48 = \text{€ } 28.800,00$$

LOTTO 3): Intera proprietà del posto macchina scoperto a piano terra catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 40

Stima per capitalizzazione del reddito

Relativamente alla applicazione del metodo della capitalizzazione del reddito, lo scrivente C.T.U. ha attuato la formula: $V_m = R_n/r$. Da cui il valore di mercato di un immobile (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) ed il tasso di capitalizzazione (r). Con questo procedimento, il problema estimativo si riduce quindi alla determinazione di R_n ed r . Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuario, tutte le spese necessarie per la gestione del bene:

- spese di manutenzione;
- spese di ammortamento;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione servizi;
- oneri fiscali;
- quote per sfratti ed inesigibilità.

Nella presente valutazione viene considerato mediamente il coacervo di tali spese nel 25% del reddito lordo. Il tasso di capitalizzazione oscilla invece tra un valore minimo del 2% ed un massimo del 6% e nel caso in oggetto si fisserà un valore medio del 4%.

Si è rilevato presso agenzie immobiliari della zona che i canoni di locazione per Immobili di caratteristiche analoghe a quello della presente valutazione

oscillano oggi tra i 50,00 e gli 80,00 €/mese. Considerando il canone minimo riscontrato di €/mese 50,00 ed applicando la formula precedentemente annunciata, avremo:

$$50,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 600,00 \text{ €/anno}$$

$$[(1-0,25) \times \text{€ } 450,00] : 0,04 = \text{€ } 11.250,00$$

Il più probabile valore di mercato del **Lotto 3** sarà quindi pari ad **€ 11.000,00 in cifra tonda.**

LOTTO 4): Intera proprietà del posto macchina scoperto a piano terra catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 41, sub 55

Stima per capitalizzazione del reddito

Analogamente alla determinazione di stima del posto auto di cui al Lotto 3), relativamente alla applicazione del metodo della capitalizzazione del reddito, lo scrivente C.T.U. ha attuato la formula: $Vm = Rn/r$. Da cui il valore di mercato di un immobile (Vm) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (Rn) ed il tasso di capitalizzazione (r). Con questo procedimento, il problema estimativo si riduce quindi alla determinazione di Rn ed r . Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuario, tutte le spese necessarie per la gestione del bene:

- spese di manutenzione;
- spese di ammortamento;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione servizi;

- oneri fiscali;
- quote per sfratti ed inesigibilità.

Nella presente valutazione viene considerato mediamente il coacervo di tali spese nel 25% del reddito lordo. Il tasso di capitalizzazione oscilla invece tra un valore minimo del 2% ed un massimo del 6% e nel caso in oggetto si fisserà un valore medio del 4%.

Si è rilevato presso agenzie immobiliari della zona che i canoni di locazione per immobili di caratteristiche analoghe a quello della presente valutazione oscillano oggi tra i 50,00 e gli 80,00 €/mese. Considerando il canone minimo riscontrato di €/mese 50,00 ed applicando la formula precedentemente annunciata, avremo:

$$50,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 600,00 \text{ €/anno}$$

$$[(1-0,25) \times \text{€ } 450,00] : 0,04 = \text{€ } 11.250,00$$

Il più probabile valore di mercato del **Lotto 4** sarà quindi pari ad **€ 11.000,00 in cifra tonda.**

Riepilogando:

Sulla scorta di tutto quanto sopra ed in funzione dei valori ricavati per il compendio immobiliare oggetto di stima si rilevano le seguenti determinazioni di stima:

- Più probabile valore di mercato del Lotto 1) = € 50.000,00;
- Più probabile valore di mercato del Lotto 2) = € 28.800,00;
- Più probabile valore di mercato del Lotto 3) = € 11.000,00;
- Più probabile valore di mercato del Lotto 4) = € 11.000,00.

Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta
Via Pitagora, 3 - 95122 Catania tel. 3283433813 fax 095 0932934
e.mail luca.leotta@fastwebnet.it PEC l.leotta@epap.conaspec.it

Valore complessivo del compendio immobiliare oggetto della
presente procedura immobiliare € 100.800,00.



PROCEDURE DI VENDITA

Come esposto in premessa, trattandosi di beni distinti e separati si ritiene tecnicamente ed economicamente vantaggioso, anche ai fini della appetibilità di mercato, predisporre la loro eventuale vendita nei lotti sopra individuati.

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto, rassegno la presente relazione e ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rimanendo sempre a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.



Catania

25052014



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
25-06-2014

14-07-2014

