Firmato digitalmente da

FRANCESCO MARIA CANTARELLA

CN = CANTARELLA FRANCESCO MARIA
SerialNumber = IT:CNTFNC67R06C3510
e-mail = francescocantarella@tiscali.it

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA M.Fascetto Sivillo

Causa iscritta al n°224 Reg. Gen. Esec. Imm. Anno 2014

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO:

[redacted]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Dott. CANTARELLA FRANCESCO

ALLEGATI:

All. N° 1	Verbale di sopralluogo
All. N° 2	Documentazione fotografica
All. N° 3	Documentazione catastale dell'immobile
All. N° 4	Documentazione RR.II. di Catania
All. N° 5	Telegramma spedito alle parti

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc168b0ccca23bb6c58a84

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

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo dell' Esecuzione Immobiliare Civile, Tribunale di Catania.

La presente relazione tecnica è composta come di seguito specificato:

- PREMESSA
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
- CAPITOLO I: Descrizione dello stato dei luoghi, metodo di stima e valutazione
- CONCLUSIONI

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato al Sig. [redacted] il 22.11.2013 e successivamente ai [redacted], in data 09.12.2013 su istanza della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** ed elettivamente domiciliata ai fini del presente procedimento presso lo studio legale dell'Avv. Alberto Giaconia con sede in Catania via Francesco Crispi n. 247, veniva sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

unità immobiliare sita in Catania , Via San Francesco La Rena n.37/A in catasto al foglio 48 part.lla 1081 sub 1.

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

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b6c58a84

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In seguito alla nomina ricevuta le operazioni peritali ebbero inizio in data 21.06.2016 alle ore 16.00 a Catania, presso l'immobile sito in Via San Francesco La Rena n.37/A (All. n.1)-(All. n.5). Alle ore 16.05 il sottoscritto cominciava a prendere visione dell'immobile in esame effettuando inoltre le necessarie riprese fotografiche sia esterne che interne. Da una prima ricognizione generale, quanto rilevato non ha subito modifiche significative rispetto a quanto catastato.

CAPITOLO I - Ubicazione, confini, dati catastali, descrizione dell'immobile.

• Ubicazione – l'immobile oggetto di stima ricade in Via San Francesco La Rena n.37/A P.T.. La zona in cui sorge il fabbricato è costituita da complessi ed edifici completi nelle rifiniture esterne. Per l'immobile in oggetto è stata presentata presso il Comune di Catania una istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.N.47/85 a nome del Sig. [redacted] con prot. n.13901 del 21.03.1986 – prot. n.1660 del 10.05.1986_Pratica n.2729 ed ancora non definita.

• Confini - L'unità immobiliare confina nell'insieme con strada comune privata, con proprietà [redacted] o suoi aventi causa e con proprietà [redacted] o suoi aventi causa

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

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fe169b0ccca23b6c58a64

• Dati catastali - L' unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. con il foglio 48 part.lla 1081 sub 1; (All.n.3).

•Descrizione dell'immobile - Si accede all'unità immobiliare da un portone d'ingresso in ferro da cui ci si immette su un'area a corte in cui ricade l'unità immobiliare. Si entra nell'immobile da una porta in alluminio anodizzato di buona fattura che dà l'accesso alle due zone, giorno e notte; l'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno. La pavimentazione della cucina è di monocottura. Le pareti sono tinteggiate con idropittura. Le aperture sono realizzate con infissi in ferro. Le porte interne sono di legno con maniglie in ottone di buona fattura. Le pareti del wc sono rivestite con piastrelle ceramiche ed è presente un box-doccia oltre i normali servizi. L'impianto elettrico è funzionante e non è a norma della L. 46/90; mentre l'impianto di clima già predisposto è funzionante. Su 1 lato dell'appartamento è presente un balcone che volge verso l'area a corte.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di mq. 74. L'appartamento in questione si presenta in ottimo stato di manutenzione (All. n.2 da foto n.1 a foto n.8).

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

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b6c58a84

▪ PARAGRAFO I - Metodo di stima

Il metodo di stima adoperato consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene, dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima, quali quello della diretta sintetica e quello della stima tramite capitalizzazione del reddito dell'immobile considerato.

Il primo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), in riferimento alla zona di ubicazione dell'immobile, alle sue caratteristiche e allo stato di manutenzione dello stesso. Il secondo consiste nel determinare il valore capitale di un immobile, basandosi sul reddito che esso dà o che presumibilmente può dare.

▪ PARAGRAFO II - **Valutazione dell'immobile**

Per valutare l'unità immobiliare, il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti dati: l'immobile si trova ubicato in un'area caratterizzata da edilizia costruita tra gli anni '50 e '60. L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di mantenimento. Sono state eseguite accurate indagini per quanto riguarda i prezzi di mercato nella zona, per gli immobili adibiti a civile abitazione.

Per questa unità il sottoscritto ha proceduto nel seguente modo:

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto ritiene di potere valutare:

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

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b6c58a84

l'immobile al prezzo unitario di €. 1.200,00. per mq.

Da cui avremo:

superficie commerciale di mq. 74

mq. 74 x 1.200,00 €./mq.= €. 88.800,00

Stima in base al reddito

Considerando per l'unità un canone mensile di €.300,00 si ha un reddito annuo lordo di:

€.3.600,00 (€.300,00 x 12 mesi) = €. 3.600,00

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, etc., si ha un reddito annuo netto di:

€.2.520,00 (€. 3.600,00 - 30%) = €.2.520,00

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% il valore sarà di:

(€.2.520,00 / 0,035) = €.72.000,00

Mediando i due valori ottenuti dalle due stime, avremo:

1/2 (€.88.800,00 + €.72.000,00) = €.80.400,00

*€.80.400,00 (**valore dell'immobile**)*

• PARAGRAFO III - Titolarietà dei beni, imposte IVA e INVIM, creditori iscritti;

• Titolarietà dei beni - Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici della Conservatoria RR.II. di Catania il sottoscritto ha riscontrato la titolarietà dei beni oggetto di pignoramento in capo all'esecutato.

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

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b6c58a84

In particolar modo ha riscontrato che il [redacted] dalla data del 24.05.2007 è titolare del diritto di proprietà per intercorso atto di vendita dell'immobile, oggetto di pignoramento, con la [redacted] giusto rogito notarile Notaio Dott.ssa Daniela Corsaro, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 25.05.2007 al n.38063 del Reg. Gen. ed al n.21684 del Reg. Part. (All.n.4).

• Imposte IVA e INVIM - In riferimento al quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E. relativo all'eventuale pagamento dell'I.V.A., il sottoscritto C.T.U. ha accertato che gli immobili in questione, non sono assoggettabili all'Imposta Valore Aggiunto, in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa. Ai fini del calcolo dell'INVIM, si riportano di seguito gli elementi necessari alla dichiarazione.

• Creditori iscritti - Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, nei confronti del Sig. [redacted] non risultano ad oggi ulteriori creditori iscritti relativamente all'immobile in questione come segue:

- iscrizione ipoteca volontaria del 25.05.2007 al n.38064 del Reg. Gen. ed al n.10970 del Reg. Part. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena;
- pignoramento immobiliare trascritto il 21.03.2014, al n.10892 del Registro Generale e n. 8438 del Registro Particolare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena.

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

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b6c58a64

Firmato digitalmente da

FRANCESCO MARIA
CANTARELLA

CN = CANTARELLA
FRANCESCO MARIA
SerialNumber =
IT:CNTFNC67R06C351O
e-mail =
francescocantarella@tiscali.it

La formalità da cancellare con il decreto di trasferimento riguarda la trascrizione n.10892 del Registro Generale e n. 8438 del Registro Particolare del 21.03.2014.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 8 pagine e n. 5 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott.Francesco Cantarella

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

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc168b0ccca23bb6c58a84