

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G. E. Dott.ssa V. MARLETTA

PROCEDURA N° 591/08 R.G.E.I.

PROMOSSA DA:

Banca Nuova S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

C.T.U. DOTT. ING. IGNAZIO CALACIURA

Dott. Ing. Ignazio Calaciura
Ingegnere civile

Via Etna, 25 - 95030 Gravina (CT)
Tel. 095/4192726 # 347/6341576
Fax. 095/416636
ignazio.calaciura@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI



1. Premessa.
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.
3. Risposte al mandato.
 - 3.1. Identificazione dei beni pignorati.
 - 3.1.1. Immobili pignorati.
 - 3.1.2. Dati catastali.
 - 3.1.3. Coerenze.
 - 3.1.4. Provenienza.
 - 3.2. Formalità da cancellare.
 - 3.3. Regolarizzazione tecnico-legale.
 - 3.4. Disponibilità dell'immobile.
 - 3.5. Descrizione dell'immobile.
 - 3.5.1. Consistenza.
 - 3.6. Determinazione del valore dell'immobile.
 - 3.6.1. Valutazione.
 - 3.6.2. Stima per confronto dei valori unitari.
 - 3.7. Tabella sinottica beni immobili pignorati.
 - 3.8. Documentazione fotografica e planimetria catastale.
 - 3.9. Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A.
4. Conclusioni.
 - Allegati.



Dott. Ing. Ignazio Calaciura

Via Etna, 25 - 95030 Gravina (CT)
Tel. 095/4192726 # 347/6341576
Fax. 095/416636
ignazio.calaciura@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa V. Marletta.

Tribunale di Catania - Esecuzioni Immobiliari. Procedura n° 591/08 R.G.E.I.

1. Premessa.

Con ordinanza del 27/10/2008, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ignazio Calaciura, con studio in Gravina (CT) via Etna n. 25 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri di Catania al n. 3045, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n° 591/08 R.G.E.I. promosso da Banca Nuova S.p.A., invitandolo a comparire in data 26/11/08 per il giuramento di rito e per il conferimento del seguente 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 proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;* c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando 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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 mancanza 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, quantificando il costo della stessa, indicando 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, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; 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 o 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) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegue "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, identificando, 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 positiva 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 abitazioni 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.

La causa veniva rinviata al 08/06/2009.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio della documentazione agli atti, il sottoscritto comunicava alle parti, a mezzo raccomandata A/R, la data, fissata per il giorno 28/01/2009, del sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Pedara, via Teocrito n. 26. Il sopralluogo si effettuava alla presenza del debitore esecutato, effettuando un rilievo fotografico e planimetrico delle unità immobiliari pignorate site in Pedara via Teocrito.

3. Risposte al mandato.

Dalle risultanze delle operazioni peritali, sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, si evince quanto segue.

3.1. Identificazione dei beni pignorati.

3.1.1. Immobili pignorati.

Le unità immobiliari pignorate, e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento del 12/05/2008, trascritto il 30/07/08 ai nn. 30514/46927, a favore di Banca Nuova S.p.A. e contro il debitore esecutato, risultano i seguenti:

- 1) Tratto di terreno sito in Pedara, esteso are 4.20, censito in catasto terreni al foglio 23, particella 712.
- 2) Locale bottega sito in Pedara, via Teocrito, piano terra, censito in catasto fabbricati al foglio 23, particella 1118, sub 1.
- 3) Area urbana sita in Pedara, via Teocrito, censita in catasto fabbricati al foglio 23, particella 1118, sub 2.

3.1.2. Dati catastali.

- 1) Il tratto di terreno risulta censito al N.C.T. del Comune di Pedara, in testa al debitore esecutato, foglio 23, particella 712, qualità vigneto, classe 4, superficie are 4.20, reddito dominicale € 0,65 e agrario € 0,22.
- 2) Il locale bottega risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Pedara, in testa al debitore esecutato, foglio 23, particella 1118, sub 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 243 mq, superficie catastale 814 mq, rendita € 3.413,57 ubicazione via Teocrito, piano T.
- 3) L'area urbana risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Pedara, in testa al debitore esecutato, foglio 23, particella 1118, sub 2, categoria area urbana, superficie catastale 4224 mq, ubicazione via Teocrito, piano T.

Si precisa che l'area urbana di cui al punto 3 risulta ubicata in via Caronda anziché in via Teocrito.

3.1.3. Coerenze.

- 1) Il tratto di terreno censito in catasto terreni al foglio 23, particella 712, confina a nord con terreni altre Ditte, ad est con l'unità

immobiliare pignorata censita alla particella 1118 sub 1, a sud con l'unità immobiliare pignorata censita alla particella 1118 sub 2, ad ovest con via Caronda (cfr. Allegato 1: estratto di mappa e Allegato 2: elaborato planimetrico).

- 2) Il locale bottega censito al foglio 23 particella 1118 sub 1, confina a nord con terreni altre Ditte, ad est con via Teocrito, a sud con terreni altre Ditte, ad ovest con terreno altra Ditta e con le unità immobiliari pignorate censite alla particella 712 e alla particella 1118 sub 2.
- 3) L'area urbana censita al foglio 23 particella 1118 sub 2, confina a nord con la particella pignorata 712, ad est con l'unità immobiliare pignorata censita alla particella 1118 sub 1, a sud con terreni altre Ditte, ad ovest con via Caronda.

3.1.4. Provenienza.

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Michele Sipione, alla data di trascrizione del pignoramento, risulta che:

- le unità immobiliari pignorate sono pervenute al debitore esecutato per atto di compravendita rogato dal notaio Massimo Stella di Catania in data 29/03/2004, trascritto il 30/03/04 ai nn. 10713/15002, da potere di [REDACTED] alla quale erano pervenute, in ragione di metà indivisa, per atto di compravendita rogato dal notaio Alessandro Riggio di Catania in data 25/06/1975, trascritto il 12/07/75 ai nn. 14989/18781, ed in ragione della restante metà indivisa per atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Riggio di Catania in data 18/05/1988, trascritto il 14/06/1988 ai nn. 23576/17381.

3.2. Formalità da cancellare.

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Michele Sipione, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Catania in data 30/03/2004 ai nn. 16003/3621, derivante da contratto di mutuo rogato dal notaio Massimo Stella di Catania il 29/03/04, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta e contro il debitore esecutato, per €. 1.800.000,00 di cui €. 900.000,00 per sorte capitale.
- Pignoramento del 12/05/2008, trascritto a Catania il 30/07/08 ai nn. 30514/46927, a favore di Banca Nuova S.p.A. e contro il debitore esecutato.

3.3. Regolarizzazione tecnico-legale.

Le unità immobiliari pignorate cense al sub 1 sono state realizzate in virtù di Concessione di Costruzione n° 43, pratica n. 06/2002 (sanatoria edilizia ex art. 13 L.47/85), rilasciata in data 15/05/2003 dal Comune di Pedara per l'ampliamento di una casetta, costruita in epoca antecedente al 01/09/1967, e la realizzazione di altri corpi di fabbrica; certificato di collaudo del 24/11/2003.

L'immobile non presenta sostanziali difformità rispetto alla planimetria catastale, fatta eccezione per la realizzazione di due tettoie aperte con struttura in ferro con superficie complessiva pari a 168 mq e di una veranda chiusa di 44 mq, realizzata con struttura in ferro e coperura in legno con manto di tegole e infissi in legno e vetri, posta in aderenza a tre corpi di

fabbrica (sala da ballo, locale ristorante/pizzeria e american bar) che consente il collegamento interno tra gli stessi fabbricati; gli oneri relativi alla regolarizzazione delle suddette strutture precarie ammonta a €. 10.000 circa.

In base al Piano Regolatore Generale del comune di Pedara, il terreno censito alla particella 1118 ricade in zona CBCS (residenziale ed attività compatibili) il cui indice di fabbricazione è di 0,30 mc/mq, è prescritta la preventiva approvazione del piano di lottizzazione e risulta altresì attraversato da strada, il terreno censito alla particella 712 risulta interessato da strada (cfr. All. 3: Certificato di destinazione urbanistica).

3.4. Disponibilità dell'immobile.

Le unità immobiliari pignorate risultano occupate dal debitore esecutato, così come dichiarato dallo stesso debitore in occasione del sopralluogo.

3.5. Descrizione dell'immobile.

Le tre unità immobiliari pignorate occupano nell'insieme un lotto compreso tra la via Teocrito e la via Caronda nel territorio del Comune di Pedara.

Trattasi di zona periferica, posta tra i Comuni di Pedara, Nicolosi e Mascalucia, caratterizzata prevalentemente da modesta presenza di edifici residenziali a villetta di 1-2 elevazioni fuori terra, assenza di attività commerciali ed aree non urbanizzate, in zona vi è un bed & breakfast ed una fabbrica di materassi.

- Lotto 1: Locale bottega sito in Pedara, via Teocrito, piano terra, censito in catasto fabbricati al foglio 23, particella 1118, sub 1.

L'unità immobiliare censita al sub 1 è costituita da un'area, interamente pavimentata con alcune zone a verde, estesa 3.756 mq circa (superficie derivante dall'intera estensione della particella 1118 detratta la superficie catastale del sub 2, si precisa che la particella 1118 è stata successivamente frazionata in sub 1 e sub 2) sulla quale insistono sei distinti corpi di fabbrica (sala da ballo, locale ristorante/pizzeria, locale bagni, american bar, locale spogliatoio e magazzino) adibiti, nel loro insieme, ad attività commerciale denominata [REDACTED] con ristorante, pizzeria e sala da ballo (cfr. All. 5a).

L'immobile dispone di ingresso dal civico n. 26 di via Teocrito (cfr. All. 4: FO-L1-1) con cancello pedonale in ferro, attraverso il quale si accede ad un vialetto che costeggia la sala da ballo/pizzeria (cfr. All. 4: FO-L1-2), lungo il fronte stradale l'immobile è recintato con muro in blocchi intonacato.

La sala da ballo/pizzeria (cfr. All. 4: FO-L1-3), con struttura realizzata con muretto in blocchi splintati per un'altezza di m. 1,10 e sovrastante struttura in ferro con infissi esterni in legno, ha una superficie complessiva pari a 450 mq circa e risulta composta da un unico ambiente (cfr. All. 5d) con pavimento rifinito con pavimenti autobloccanti e soffitto con doghe in legno e copertura a tetto con manto di tegole. nella parte centrale è stata realizzata una pista da ballo a forma circolare pavimentata con piastrelle in gres (cfr. All. 4: FO-L1-4 e FO-L1-5). L'altezza utile varia tra un'altezza massima pari a m. 4,08 e un'altezza minima di m. 2,55. Le pareti perimetrali sono interamente finestrate con infissi in legno, fatta eccezione per la parte perimetrale lungo la via Teocrito che è realizzata in

blocchi intonacati e tinteggiati, il corpo di fabbrica dispone di due porte di ingresso in legno.

Il locale ristorante/pizzeria (cfr. All. 4: FO-L1-8), con struttura in muratura (ambienti di lavorazione e bagni) ed in parte realizzata con muretto in blocchi splittati per un'altezza di m. 1,10 e sovrastante struttura in ferro con infissi esterni in legno (sala ristorante/pizzeria), ha una superficie complessiva pari a 298 mq circa e risulta così composta (cfr. All. 5d): un'ampia sala pavimentata in cotto e soffitto rivestito con doghe in legno (cfr. All. 4: FO-L1-9 e FO-L1-10), un antibagno con lavabo (cfr. All. 4: FO-L1-11) e 2 bagni con lavabo e vaso (cfr. All. 4: FO-L1-12 e FO-L1-13), tali ambienti risultano pavimentati in cotto, rivestimento in ceramica e soffitto con doghe in legno, un locale lavorazione pizzeria con forno in pietra (cfr. All. 4: FO-L1-14 e FO-L1-15) e un locale lavorazione ristorante a sua volta suddiviso in un vano office con pavimento in marmette (cfr. All. 4: FO-L1-16), cucina con pavimenti in gres e rivestimento in ceramica (cfr. All. 4: FO-L1-17), lavanderia con pavimento in marmette e rivestimento in ceramica (cfr. All. 4: FO-L1-18), disimpegno e bagno del personale provvisto di lavabo, vaso, bidet e doccia con pavimenti e rivestimenti in ceramica (cfr. All. 4: FO-L1-19). L'altezza utile varia tra un'altezza massima pari a m. 3,18 e un'altezza minima di m. 2,35. Il corpo di fabbrica presenta copertura a tetto con manto di tegole e dispone di tre porte di ingresso in ferro.

L'american bar (cfr. All. 4: FO-L1-20), con struttura realizzata con muretto in blocchi splittati per un'altezza di m. 1,10 e sovrastante struttura in ferro con infissi esterni costituiti da saracinesche in lamiera zincata, ha una

superficie complessiva pari a 50 mq e risulta composto da un unico ambiente (cfr. All. 5c) con pavimento rifinito con pavimenti autobloccanti e copertura a tetto con struttura in legno a vista e manto di tegole (cfr. All. 4: FO-L1-21). L'altezza utile varia tra un'altezza massima pari a m. 4,15 e un'altezza minima di m. 2,75.

I tre suddetti corpi di fabbrica (sala da ballo, locale ristorante/pizzeria e american bar) sebbene siano tre corpi distinti e separati, risultano tra loro comunicanti per mezzo di una veranda di 44 mq circa, realizzata con struttura in ferro e copertura in legno con manto di tegole e infissi in legno e vetri, posta in aderenza ai tre corpi di fabbrica (cfr. All. 4: FO-L1-6 e FO-L1-

7).
Il locale bagni (cfr. All. 4: FO-L1-22), con struttura in muratura e copertura a tetto a due falde con manto di tegole, ha una superficie complessiva pari a 35 mq e risulta composto da due distinti locali, ciascuno con antibagno e due bagni (cfr. All. 5b). Il prospetto del corpo di fabbrica risulta intonacato, gli ambienti presentano pavimentati e rivestimenti in ceramica, gli infissi esterni ed interni sono in legno, nell'antibagno donne sono presenti due lavabi (cfr. All. 4: FO-L1-23) mentre in quello uomini un lavabo e due orinatoi a bicchiere (cfr. All. 4: FO-L1-24), i quattro bagni dispongono ciascuno di lavabo e vaso (cfr. All. 4: FO-L1-25 e FO-L1-26).

Il locale spogliatoio (cfr. All. 4: FO-L1-27), con struttura in muratura e copertura a tetto ad una falda con struttura in legno e manto di tegole, ha una superficie complessiva pari a 39 mq e risulta composto da due camere non comunicanti tra loro, ciascuna con bagno (cfr. All. 5c). Il prospetto del

fabbricato risulta intonacato, le camere (cfr. All. 4: FO-L1-28) sono pavimentate con pavimenti in cotto, le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, il soffitto è rivestito con doghe in legno, gli infissi esterni sono in legno con scuri, le porte di ingresso sono in legno; i bagni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, dispongono ciascuno di lavabo, vaso e doccia (cfr. All. 4: FO-L1-29). Le camere sono climatizzate con pompe di calore. L'altezza utile varia tra un'altezza massima pari a m. 3,20 e un'altezza minima di m. 2,15.

Il locale magazzino (cfr. All. 4: FO-L1-30), con struttura in muratura e copertura a tetto con struttura in legno a vista e manto di tegole, ha una superficie complessiva pari a 39 mq e risulta composto da due vani non comunicanti tra loro (cfr. All. 5b), uno più ampio adibito a locale vasche e cella frigorifera con porta di accesso esterna in ferro a tre ante (cfr. All. 4: FO-L1-31) e l'altro adibito a deposito con porta di accesso esterna in ferro (cfr. All. 4: FO-L1-32). L'altezza utile media è pari a m. 2,55. Il prospetto del fabbricato risulta intonacato, gli ambienti sono pavimentati con monocottura ceramizzata, le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

L'area sulla quale insistono il magazzino ed il locale spogliatoio risulta delimitata e circoscritta da un paramento formato da pannelli in multistrato e paletti in ferro che la nasconde alla vista (cfr. All. 4: FO-L1-34).

L'area pertinenziale è interamente rifinita con pavimenti autobloccanti (cfr. All. 4: FO-L1-8, FO-L1-34 e FO-L1-37) ed in parte in cotto (cfr. All. 4: FO-L1-2 e FO-L1-6), alcune aree di modesta estensione sono adibite a verde (cfr. All. 4: FO-L1-36).

All'interno della corte pertinenziale vi è un'area adibita a discoteca all'aperto di 250 mq. circa, pavimentata con piastrelle di gres e attrezzata con tralicci in ferro di sostegno per le attrezzature di illuminazione ed audio (cfr. All. 4: FO-L1-35).

Nella corte vi sono inoltre due tettoie aperte (cfr. All. 4: FO-L1-37) realizzate con struttura in ferro e copertura in multistrato, una antistante l'american bar di 100 mq (dimensioni 10 m. x 10 m.) ed una ubicata tra la pizzeria ed il locale spogliatoio di 68 mq circa (dimensioni 9,70 m. x 7 m.).

L'immobile dispone di due ulteriori ingressi costituiti da cancelli in ferro (cfr. All. 4: FO-L1-33) con accesso dall'adiacente e retrostante area urbana censita al sub 2 (cfr. All. 1 e 2), dalla quale è delimitata con un mūro perimetrale intonacato realizzato con blocchi in cls, parimenti per il confine nord ed est, mentre il confine sud del lotto è costituito da un muretto in blocchi ed in parte in pietra a secco, con sovrastante rete metallica con paletti in ferro. In realtà tuttavia il muro perimetrale che costituisce il confine ovest del lotto sub 1, sul quale sono posti i due summenzionati cancelli di ingresso retrostanti, è ubicato in prossimità dello spigolo del corpo di fabbrica adibito a magazzino, pertanto in considerazione della planimetria catastale del sub 1 (cfr. All. 5a), rimane uno stacco di corte retrostante il muro facente parte del sub 1 che si sviluppa lungo l'intero muro perimetrale per una larghezza di m. 6,00 circa.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile è discreto, la distribuzione degli ambienti interni risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in discreto stato di conservazione.

- o **Lotto 2: Area urbana sita in Pedara, via Caronda, censita in catasto fabbricati al foglio 23 particella 1118 sub 2 e tratto di terreno censito in catasto terreni al foglio 23 particella 712.**

Trattasi di lotto di terreno complessivamente esteso 4.644 mq (superficie catastale) costituito dall'area urbana censita in catasto fabbricati al foglio 23 particella 1118 sub 2 di 4.224 mq e un tratto di terreno adiacente di mq 420 censito in catasto terreni al foglio 23 particella 712.

Il lotto è ubicato, rispetto alla via Teocrito, in posizione retrostante ed adiacente all'unità immobiliare sub 1, già precedentemente descritta (cfr. All. 1 e 2). L'area urbana sub 2 ha ingresso dalla via Caronda senza numero civico (~~dovrebbe comunque corrispondere al civico n. 45~~), mediante ampio cancello in ferro carrabile scorrevole posto in ritiro rispetto alla sede stradale (cfr. All. 4: FO-L2-1), mentre il terreno censito alla particella 712, che in base al PRG risulta interessato da strada, costituisce in parte la stradella privata (cfr. All. 4: FO-L2-2), con ingresso a partire dal civico n. 43 della via Caronda, di accesso alle unità immobiliari che si affacciano sulla predetta stradella. Il lotto è interamente asfaltato, con manto bituminoso fortemente annallorato, fatta eccezione per un tratto di terreno con presenza di alcuni alberi di ulivo, delimitato in parte con steccato in legno (cfr. All. 4: FO-L2-3). Il lotto è delimitato sul lato sud con rete metallica e paletti in ferro, mentre sul lato nord si estende senza soluzione di continuità fino alla predetta stradella. All'interno del lotto vi è un piccolo fabbricato rurale abbandonato, con struttura in muratura di conci di pietra lavica con copertura a tetto e manto di tegole, avente dimensioni di m. 4,50 x 4,50 nonché un muro di

recinzione con i montanti in ferro predisposti per un eventuale cancello (cfr. All. 4: FO-L2-4). Alla fine del lotto, di forma rettangolare allungata, è presente un ampio spiazzo adibito a parcheggio a servizio dell'attività commerciale svolta nell'unità immobiliare censita al sub 1, alla quale si accede, direttamente dalla corte censita al sub 2, mediante un cancello in ferro che infatti costituisce ulteriore uscita di sicurezza per l'attività commerciale (cfr. All. 4: FO-L2-5). All'interno del piazzale vi è inoltre un serbatoio di gpl, a servizio dell'attività commerciale, perimetrato con blocchi in cls e sovrastante rete metallica con paletti in ferro.

3.5.1. Consistenza.

Per l'unità immobiliare pignorata adibita ad attività commerciale (sub 1), è stata rilevata e calcolata la superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima: le superfici degli locali accessori a servizio delle unità produttive principali (sala da ballo e ristorante/pizzeria) non direttamente comunicanti (magazzino, spogliatoi, e locale bagni) sono state corrette virtualmente applicando un coefficiente riduttivo pari al 25%, mentre per le superfici dei locali accessori direttamente comunicanti (american bar e veranda di collegamento) si è adottato un coefficiente riduttivo pari al 50%, per la superficie della corte pertinenziale al netto delle superfici coperte si è adottato un coefficiente di rettifica pari al 2%, il 6% per le tettoie aperte, inoltre sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e metà dei muri sul confine.

Per il lotto di terreno (particella 712) e per l'area urbana (sub 2) sono state considerate le superfici catastali.

Le superfici, così determinate, sono:

Descrizione	Superficie	Coeff. di rettifica	Sc
Lotto 1:			
Sala da ballo	450	100	450
Ristorante/pizzeria	298	100	298
American bar	50	50	25
Veranda	44	50	22
Locale bagni	35	25	9
Spogliatoi	39	25	10
Magazzino	39	25	10
Tettoie aperte	168	10	17
Corte residua	2633	2	53
Sup. complessiva		Part. 1118 sub 1	894
Lotto 2:			
Terreno		Part. 712	420
Area urbana		Part. 1118 sub 2	4.224
Sup. complessiva			4.644

3.6. Determinare il valore dell'immobile.

3.6.1. Valutazione.

Poiché lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'immobile, in considerazione della dipendenza del tipo di stima in base allo scopo per la quale viene redatta, si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il metodo di

stima per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

3.6.2. Stima per confronto dei valori unitari.

Il prezzo, assunto attraverso informazioni su altri immobili simili nella zona in questione, successivamente modulato in considerazione delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di stima nonché degli oneri emergenti per la regolarizzazione delle strutture precarie presenti nel lotto 1, è così determinato:

Lotto 1: 894 mq x 1.000,00 €/mq = €. 894.000,00

Lotto 2: 4.644 mq x 65,00 €/mq = €. 301.860,00 (arrotondato a €. 302.000,00).

3.7. Tabella sinottica beni immobili pignorati.

□ Lotto 1: Valore €. 894.000,00

Locale commerciale (C/1) composto da sei distinti corpi di fabbrica, sala da ballo, locale ristorante/pizzeria, locale bagni, american bar, locale spogliatoio e magazzino (superficie commerciale 894 mq), ubicato in Pedara (CT) via Teocrito n. 26, censito in catasto fabbricati al foglio 23 particella 1118 sub 1.

□ Lotto 2: Valore €. 302.000,00

Area urbana di 4.224 mq sita in Pedara via Caronda, censita in catasto fabbricati al foglio 23 particella 1118 sub 2 ricadente in zona CBCS (residenziale ed attività compatibili) il cui indice di fabbricazione è di 0,30 mc/mq e adiacente tratto di terreno di 420 mq interessato da strada censito in catasto terreni al foglio 23 particella 712.

3.8. Documentazione fotografica e planimetria catastale.

La documentazione fotografica esterna ed interna delle unità

immobiliari pignorate è riportata nell'allegato 4; la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita in catasto al foglio 23 particella 1118 sub 1 è riportata nell'allegato 5 a-b-c-d, mentre l'area urbana censita in catasto al foglio 23 particella 1118 sub 2 è indicata nell'allegato 2 (elaborato planimetrico).

3.9. Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A.

Il trasferimento delle unità immobiliari pignorate non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto non risulta che il debitore esecutato svolga attività di impresa costruttrice.

L'immobile non presenta le caratteristiche di cui all'art.13 legge 408/1949 e successive modifiche ed inoltre non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

4. Conclusioni.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente il mandato, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente relazione, integrata dai seguenti allegati:

Allegato 1: Estratto di mappa.

Allegato 2: Elaborato planimetrico.

Allegato 3: Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 4: Rilievo fotografico.

Allegato 5 (a-b-c-d): Planimetria catastale.

Allegato 6: Parcella C.T.U.

Tribunale di Catania - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa V. Marlena
Procedura n° 591/08 R.G.E.J. promossa da Banca Nuova S.p.A.
C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

Allegato 7: Distinta raccomandate invio copia relazione CTU alle parti.
Catania, 16/02/2009.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Ignazio Calaciura

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Catania, 19 FEB. 2009
IL CANCELLIERE B3
Giuseppe Battaglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it