

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

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 degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota:

Si rimanda al punto precedente (g e h);

i. accertare 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'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio:

Gli immobili siti in Misterbianco via G. Rosano 43 e il Garage annesso al medesimo stabile sito al civico 41 al momento delle operazioni peritali erano occupati dai debitori eseguiti, per come dichiarato dalla figlia Sig.ra [REDACTED] o stesso viene confermato dalla Sig.ra [REDACTED] erito al locale deposito/garage sito in Misterbianco via G. Rosano 45 – 49. L'immobile sito in Misterbianco via Archimede 192-194 è attualmente occupato dalla usufruttuaria Sig.ra [REDACTED] nata a Misterbianco [REDACTED] madre della Sig.ra [REDACTED] (proprietaria).

I lotti di terreno siti in zona Mendolilli via SS. Maria degli ammalati in Misterbianco risultano parzialmente incolti e non occupati.

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

k. elencare ed individuare 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:

I beni pignorati sono:

- 1. Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 16 part. 729 sub.1:** trattasi di grande locale deposito/garage posto a piano terra di una palazzina situato in territorio di Misterbianco in Via G. Rosano 45-49. Tale deposito contorna un vano scala (posto al civico 47) per accesso condominiale alle varie u.i. dell'intero fabbricato. Esso risulta intestato al Sig. [REDACTED] da atto di donazione del 10/09/1982 Notaio Antonio Las Casas Antonio del 10/9/1982 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] S [REDACTED], avente per oggetto, fra gli altri la nuda proprietà del locale deposito/garage. I donanti si

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

riservano l'usufrutto con diritto di accrescimento reciproco. Il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] è poi deceduto il 18/1/2000 rimanendo dunque [REDACTED]

proprietario dell'intero immobile (nuda proprietà) [REDACTED]

unica usufruttuaria. Trascrizione n. 35371/28782 del 29/9/1982

La zona su cui insiste tale locale deposito/garage è limitrofo al centro "commerciale" di Misterbianco risultando dunque molto appetibile per i commercianti della zona o delle aree adiacenti anche grazie alla sua grande dimensione e alla sua altezza utile pari a 4,10m risultando sfruttabile sia come stoccaggio di materiali sia come ricovero anche di grossi mezzi a motore e non.

RIFINITURE E IMPIANTI:

1. Facciate esterne: intonaco civile di colore rosso-mattone;
2. Infissi esterni: realizzati in ferro;
3. Infissi interni: trattasi di un unico ambiente senza divisione interne; per i passaggi verso il cortile comune è presente una porta finestra in ferro, mentre per il passaggio verso il vano scala una porta in legno;
4. Pavimentazioni interne: pavimentazione in battuto di cemento;
5. Pavimentazioni esterne: non sono presenti pavimentazioni esterne;
6. Rivestimenti pareti: il locale è composto da soli pilastri lasciati al grezzo a "faccia vista", mentre le pareti perimetrali sono pitturate in ducotone;
7. Soffitti: soffitto piano di altezza circa pari a 4,10m. I soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone;
8. Impianto di riscaldamento: non è presente;
9. Impianto citofonico: presente e funzionante;
10. Impianto elettrico: presente e funzionante;
11. Impianto idrico sanitario: tipo incassato e sottotraccia;

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

Le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano essere buone per la finalità a cui è dedicato.

1) Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 16 part.731 e particelle 1275 sub 1

e 1275 sub 2 (queste ultime derivanti dall'originario fabbricato indicato con la particella 731): la particella 731 senza sub risulta soppressa e le particelle

1275 sub 1 e sub 2 sono divenute **731 sub1 e sub2**. Dette u.i. fanno parte di una medesima costruzione edificata giusta concessione edilizia n.3578 del 17/6/1988 (Trascrizione n. 24110/17744 del 18/6/1988) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] Esse risultano intestate al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] coniugi

in regime di comunione di beni per ½ ciascuno, mediante atto di vendita del 20/05/1986 Notaio Barbaro Las Casas (Trascrizione n. 19958/15607 del 14/06/1986). La zona su cui insistono tale appartamento e il locale garage è limitrofo al centro "commerciale" di Misterbianco e al centro storico risultando dunque molto appetibile per i commercianti della zona o delle aree adiacenti; il garage risulta essere di grandi dimensioni e con una altezza pari a 4,10m risultando sfruttabile sia come stoccaggio di materiali sia come ricovero anche di grossi mezzi a motore e non. L'appartamento è posto su due livelli, sona giorno e zona notte con terrazze e balconi che ne aumentano la godibilità.

Nello specifico trattasi di un grande garage (posto al civico 41) e un appartamento su due livelli a cui si accede da scala condominiale posta al civico 43, quindi, anche se facenti parte della medesima struttura, del tutto indipendenti; verranno, dunque, trattati distintamente:

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

- a. Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 16 part.731 sub 1:** Garage posto
al pian terreno sito in Via G. Rosano 41 – Misterbianco

RIFINITURE E IMPIANTI:

1. Facciate esterne: intonaco civile di colore rosso-mattone;
2. Infissi esterni: realizzati in ferro;
3. Infissi interni: trattasi di un unico ambiente senza divisione interne; per i passaggi verso il cortile comune è presente una porta finestra in ferro, mentre per il passaggio verso il vano scala una porta in legno;
4. Pavimentazioni interne: pavimentazione in battuto di cemento;
5. Pavimentazioni esterne: non sono presenti pavimentazioni esterne;
6. Rivestimenti pareti: il locale è composto da soli pilastri lasciati al grezzo a “faccia vista”, mentre le pareti perimetrali sono pitturate in ducotone;
7. Soffitti: soffitto piano di altezza circa pari a 4,10m. I soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone;
8. Impianto di riscaldamento: non è presente;
9. Impianto citofonico: presente e funzionante;
10. Impianto elettrico: presente e funzionante;

- b. Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 16 part.731 sub 2:**
Appartamento posto al piano primo e secondo terreno sito in Via G. Rosano
43 – Misterbianco

RIFINITURE E IMPIANTI:

1. Facciate esterne: intonaco civile di colore rosso-mattone;
2. Infissi esterni: realizzati in alluminio e fornite di tapparelle;
3. Infissi interni: realizzati in legno;

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

4. Pavimentazioni interne: pavimentazione in ceramica di colore bianco;
5. Pavimentazioni esterne: pavimentazione in ceramica sia nella terrazza che nei balconi di colore cotto;
6. Rivestimenti pareti: pittura in ducotone per quasi tutte le pareti, alcune con effetto "velatura"; nella cucina e nei bagni le pareti sono corredate da piastrelle in ceramica.
7. Soffitti: soffitto piano di altezza circa pari a 2,78m. I soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone;
8. Impianto di riscaldamento: è presente e funzionante con un calorifero in ogni stanza;
9. Impianto citofonico: presente e funzionante;
10. Impianto elettrico: presente e funzionante;

3. **Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 15 part.592 e Foglio 15 part. 592 sub 2— oggi per variazione del 15/01/2015 n. 1813.1/2015- Foglio 15 part.49 sub 3 e 4 (nel sub 3 viene ancora riportato il civico 73 ma la planimetria allegata si rifà alla abitazione sita al civico 92-94) : Abitazione di tipo economico posto al piano terra e primo piano con cortile posteriore sita in Via Archimede n.192-194 a Misterbianco abitata dalla madre della Sig.ra [REDACTED]**
Trascrizione n. 8376/6776 del 13/2/1992 nascente da atto di donazione Not. Caruso Michelangelo del 24/1/1992 a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
avente per oggetto, tra gli altri, la **nuda proprietà** dell'abitazione di tipo economico sita in Misterbianco – Via Archimede n.192-194 (NCEU Foglio 15 part.592 e Foglio 15 part. 592 sub 2). Catastralmente sono riportate due unità immobiliari ma si

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

presentano come un corpo unico della medesima costruzione. Infatti oggi per variazione del 15/01/2015 n. 1813.1/2015- questa è riportata in catasto al **Foglio 15 part.49 sub 3 e 4**. Il sottoscritto CTU, con apposita istanza di rettifica fabbricati ha richiesto una verifica per mezzo della partita della particella che appariva senza planimetria e ciò ha permesso di ottenere la planimetria catastale "meccanizzata" (che risale al 1950 e che non riporta il piano primo effettivamente rilevato al sottoscritto). Il sub 3 riporta il civico 73 con la planimetria a piano terra, mentre il sub 4 riporta i civici 192-194 corretti ma privi di planimetria. Si è fatto presente tale situazione che viene rimandata ad un successivo eventuale sopralluogo dei tecnici del catasto). Tale edificio da indagini al comune di Misterbianco appare regolare e costruito prima del 1967. I donanti si sono riservati l'usufrutto (il Sig. [REDACTED] è deceduto il 26/3/2013- quindi la Sig.ra [REDACTED] unica usufruttuaria). Tale immobile è sito nel Centro Storico di Misterbianco, ben servito dei servizi essenziali quindi adatta all'uso di civile abitazione.

RIFINITURE E IMPIANTI:

1. Facciate esterne: intonaco civile di bianco con inserti di pietra bianca a coronamento di porte e finestre e pietra lavica bocciardata alla base per una altezza di circa un metro;
2. Infissi esterni: realizzati in legno con vetri di piccolo spessore;
3. Infissi interni: realizzati in legno;
4. Pavimentazioni interne: pavimentazione in scagliette di cemento;
5. Pavimentazioni esterne: pavimentazione in ceramica simil cotto, in parte frantumata o deteriorata;

CTU TRIB.CT, es. imm. N.596/2013 RG, Giud. Gallucci

-27-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

6. Rivestimenti pareti: le pareti in muratura sono ricoperti per la maggior da carta da parati, non in buono stato, e per il resto, come per i soffitti, con pittura a tempera; al piano primo lo stato manutentivo è pessimo e la carta da parati è integralmente ricoperta da muffe o evidenti tracce di umidità;
7. Soffitti: soffitto a volta di altezza circa pari a 4,60m al piano terra tranne per cucina e cameretta con soffitto piano con altezza di circa 2,50m. Al piano primo le volte arrivano ad una altezza massima di circa 4,18m. I soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera;
8. Impianto di riscaldamento: non è presente;
9. Impianto citofonico: presente e funzionante;
10. Impianto elettrico: presente e funzionante ma non ha le caratteristiche per essere definito a norma;

4. Immobile in Misterbianco NCT Foglio 11 part. 150-152-153-819:

Lotto di terreno sito in Via Maria SS. degli Ammalati in Misterbianco, proveniente parte in donazione parte con compravendita, come meglio specificato in seguito. Il lotto di terreno è composto da n.4 particelle di proprietà del [REDACTED] e della S. [REDACTED] (con quote meglio specificate in seguito), limitrofe e comunicanti tra di loro. Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che le partt. 150-152-153 ricadono in parte in zona destinata a VIABILITA', in parte in "Zona territoriale omogenea "Es" Agricola speciale Madonna degli ammalati". La part. 819 ricade in parte in "Zona territoriale omogenea "Es" Agricola speciale Madonna degli ammalati" in parte in zona "F5 Aree per l'istruzione superiore". Dette zone sono regolate rispettivamente dall'art. 18.1.1 e

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

dall'art. 19.3.4 delle norme di attuazione, come meglio saranno specificate in fase di stima dell'immobile.

La **part. 152 Foglio 11**(terreno in Misterbianco contrada Mendolilli di are 26,00) è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] (esecutata) da atto di donazione Not. Caruso Michelangelo del 24/1/1992 contro [REDACTED] [REDACTED] donazione con riserva di usufrutto. Quindi attualmente la Sig.ra [REDACTED] detiene la **nuda proprietà** e la Sig.ra [REDACTED]. (Trascrizione n.8376/6776 del 13/2/1992)

La **part. 153 Foglio 11** (terreno in Misterbianco contrada Mendolilli di are 7,23) proviene da atto di vendita Not. Caruso Michelangelo del 20/1/1992 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (esecutati), in ragione di metà ciascuno in quanto in comunione di beni, contro [REDACTED] (Trascrizione n.8375/6775 del 13/2/1992).

Le **part. 150-819 Foglio 11** (terreno in Misterbianco contrada Mendolilli rispettivamente di are 14,40 e are 13,60) provengono da atto di vendita Not. Caruso Michelangelo del 17/12/2008 a favore di [REDACTED] (esecutata) in comunione legale dei beni con il marito [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Trascrizione n.77814/48928 del 30/12/2008).

Su detti terreni insiste un fabbricato in c.a. al rustico non finito difforme rispetto alla Concessione Edilizia n. 3829 del 16 Marzo 1994 in quanto appare essere di maggiori dimensioni. Non essendo ancora completato ci si può ancora ricondurre alla c.e. esitata, mentre nessun condono edilizio è stato presentato per la regolarizzazione di

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

una volumetria maggiore. Se ne deduce, che l'eventuale acquirente potrà demolire integralmente il fabbricato o ricondurlo alla condizione progettuale approvata ma non può, allo stato delle cose, completare il fabbricato con maggiore cubatura di quella approvata. Tale considerazione verrà attenzionata nella stima del valore di vendita del lotto di terreno dove al valore del bene verrà considerata una detrazione per le spese di demolizione.

1. determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria:

**1. IMMOBILE IN MISTERBIANCO NCEU FOGLIO 16 PART. 729 SUB.1:
LOCALE DEPOSITO GARAGE**

- STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Quindi si valuterà l'immobile in esame paragonandolo ad altri similari come sito e strutture trattati nel mercato edilizio della zona; i valori per il confronto sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio e da valori tratti dall'osservatorio dei valori dei mercati immobiliari dell'agenzia del territorio della provincia di Catania. Il valore ricercato terrà conto degli interventi di manutenzione ordinaria necessari per migliorare le condizioni generali esterne ed interne dell'immobile.

Date le dimensioni del locale deposito tale immobile può assimilarsi ad un'autorimessa piuttosto che a un normale box auto e considerato il buono stato di manutenzione del

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

locale deposito e dalla localizzazione in prossimità della zona commerciale si ritiene equo assegnare un valore di:

- € 1.000,00 per metro quadrato di superficie Lorda

Dai rilievi effettuati si è riscontrata una superficie Lorda pari a **412mq** considerando i circa **92mq** che risultano non essere sanabili e quindi privi di valore commerciale .

Complessivamente si considera una superficie commerciale pari a **320mq** e dunque un valore commerciale di € $(320mq \cdot 1.000€/mq) = \underline{320.000€}$

A tale valore bisogna detrarre le spese per il ripristino dell'immobile a quanto approvato dagli uffici competenti che verrà detratto dal valore complessivo determinato facendo media con il valore ricavato dalla stima per la capitalizzazione del reddito.

- STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questa stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo di analisi di costi e ricavi attraverso i quali si giunge al reddito netto e successiva capitalizzazione previa attenta ed oculata ricerca del saggio di interesse che, a tal proposito, si assume pari al 3,0% congruo per beni immobiliari appartenenti a questa categoria.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
2. determinazione del reddito lordo medio annuo ® reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
3. determinazione delle spese annue (S);
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r);
5. capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r);
6. aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale: $V=(R-S)/r$.

L'affitto medio per uso deposito/autorimessa di unità similari, può ritenersi: **€1400,00**

mensili. Considerando le spese annue e il tasso di capitalizzazione pari al 3,0%, analizzando

lo schema seguente si arriva al Valore di mercato più probabile:

1)Determinazione del beneficio fondiario (Bf) da capitalizzare					
(A) Reddito lordo	Canone mensile € 1.400,00	x	Anticip. 12+(6,5x0,05) 12,325	=	Canone Annuo € 17.255,00
(B) Spese					
1) Quote di manutenzione, ricostituzione ed assicurazione	Canone annuo	x	8%	=	€ 1.380,40
2) Quote di sfitto ed inesigibilità	Canone annuo	x	3%	=	€ 517,65
3) Tributi	Canone annuo	x	20%	=	€ 3.451,00
4) Spese di amministrazione e varie	Canone annuo	x	2%	=	€ 345,10
		Somma (1)+(2)+(3)+(4)			€ 5.694,15
Interessi 5% (considerati su (1)+(2)+(3)+(4) e mediamente anticipati di 6 mesi		Sommax(6/12)x0,05			€ 142,35
		Totale spese			€ 5.836,50
(C) Beneficio fondiario (Bf)=(A)-(B)				=	€ 11.418,50
2) Determinazione del più probabile prezzo di mercato (Vm) dell'immobile	Bf		Saggio medio cap. r		
Vm=Bf/r	€ 11.418,50	:	0,03	=	€ 380.617

A tale valore bisogna detrarre le spese per la regolarizzazione della superficie abusiva o per il ripristino dell'immobile a quanto approvato dagli uffici competenti che verrà detratto dal valore complessivo determinato facendo media con il valore ricavato dalla stima sintetico comparativa.

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

Mediando i risultati ottenuti dai due metodi di stima si perviene ai seguenti valori:

$V = (320.000 \text{ €} + 380.617 \text{ €})/2 = 350.308,50 \text{ €}$ arrotondando per difetto **350.308,50 €**

Il bene soggetto a trasferimento è una **NUDA PROPRIETA'**, con usufrutto della Sig.ra

[REDACTED] a Misterbianco, per un valore di € 280.246,80 e arrotondando **280.000,00 €**

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica settore condono edilizio non è possibile sanare la superficie ampliata in quanto non vi è alcuna richiesta di sanatoria utile per tale ampliamento. Bisognerà considerare allora le spese della demolizione delle pareti perimetrali costituite in laterizi forati e il loro arretramento alla fila di pilastri antecedenti, per come approvato con giusta C.E. aderente alla planimetria catastale allegata alla presente perizia. Tale opera di demolizione e ripristino a quanto approvato in concessione edilizia è calcolata a corpo in **€ 20.000**

Il **trasferimento del pignorato non è soggetto a IVA** in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

Dunque il Valore di vendita di detta **NUDA PROPRIETA'** del sopradetto immobile regolarizzato è stabilito in **€ 260.000**

2. IMMOBILE IN MISTERBIANCO NCEU FOGLIO 16 PART.731 E PARTICELLE 1275 SUB 1 E 1275 SUB 2 (QUESTE ULTIME DERIVANTI DALL'ORIGINARIO FABBRICATO INDICATO CON LA PARTICELLA 731) OGGI PARTICELLE 731 SUB 1 E SUB 2:

a. IMMOBILE IN MISTERBIANCO NCEU FOGLIO 16 PART.731 SUB 1:

GARAGE POSTO AL PIAN TERRENO SITO IN VIA G. ROSANO 41 -
MISTERBIANCO

CTU TRIB.CT, es. imm. N.596/2013 RG, Giud. Gallucci

-33-