TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione tecnica del C.T.U. dott. arch. Gianmarco Canè, relativamente alla procedura di esecuzione immobiliare n° **615/2011** Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da **"UniCredit Banca S.p.A."**.

Indice:

A) Premessa

B) Stima degli immobili:

1) Descrizione e consistenza.

2) Valutazione degli immobili.

3) Beni soggetti a pagamento IVA.

4) Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita.

C) Piano di vendita e conclusioni.

A) PREMESSA

Il sottoscritto dott. arch. Gianmarco Canè, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti P.P. della Provincia di Catania con numero di successione 1477, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, a seguito di decreto emesso in data 22.12.2012 dall'ill.mo G.E. dott.ssa Maria Fascetto della VI sezione civile esecuzioni immobiliari, veniva nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto. In data 27.05.2013, lo stesso ha prestato giuramento dinanzi al G.E. il quale gli poneva i quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico.

Con atto di pignoramento immobiliare (Cfr. certificazione agli atti), notificato al debitore esecutato in data 21.04.2011, su istanza di [redacted]

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

rappresentata e difesa dallo studio legale dell'avv. [redacted] con studio in [redacted] sono state sottoposte a pignoramento le seguenti unità immobiliari di proprietà del debitore esecutato:

1/1 **appartamento A,** sito in Piedimonte Etneo (CT), via Borgo n° 65 (in catasto nn.ri 58-60), piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), al foglio 34, particella 1056, subalterno 1 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

1/1 **appartamento B,** sito in Piedimonte Etneo (CT), via Borgo n° 63, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), al foglio 34, particella 1056, subalterno 2 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

1/1 **terreno,** sito in Piedimonte Etneo (CT), censito al N.C.E.U. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), al foglio 34, particelle 1759-1760-1761 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

Con ordinanza del 22.12.2012, il G.E. nominava C.T.U. l'arch. Gianmarco Canè, determinando il termine di gg. 90 decorrente dall'inizio delle operazioni peritali, iniziate con il sopralluogo avvenuto in data 13.06.2013, per il deposito di una relazione tecnica, fissando l'udienza in data 30.10.2013 alle ore 11,00.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il C.T.U., dopo aver effettuato copia della documentazione ipocatastale, a mezzo lettere A/R inviate in data 28.05.2013 (Cfr. all. n° 2 comunicazioni alle parti) convocava le parti per il giorno **13 giugno 2013 alle ore 11,00** in località Piedimonte Etneo, via Borgo n° 63. Il consulente tecnico si recava quindi sui luoghi sopraindicati, dove delle parti convenute e regolarmente

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

è stato presente il padre del debitore esecutato, che consentendo l'accesso agli immobili oggetto di causa, permetteva al C.T.U. di dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Il sottoscritto procedeva ad una dettagliata ricognizione dei luoghi, prendendo appunti su separati fogli d'ogni elemento utile e producente al fine del mandato affidatogli. Si verificava l'esatta corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto riscontrato (Cfr. all. n° 4 planimetria catastale). Inoltre veniva effettuato un rilievo metrico ed uno fotografico sia interno che esterno. Concluse le operazioni peritali del giorno, veniva redatto il verbale di sopralluogo (Cfr. all. n° 1 verbale di sopralluogo).

Il consulente tecnico passava quindi alle operazioni di studio: assumeva ogni utile informazione, svolgendo le opportune e necessarie indagini tecniche presso l'Agenzia del Territorio di Catania (ex Catasto), Ufficio Tecnico del Comune di Piedimonte Etneo (CT) (Cfr. all. n° 6 certificato di destinazione urbanistica ed all. n° 7 concessione edilizia in sanatoria), ed indagini economiche e di mercato, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli. Previa coordinazione di quanto sopra e dalle risultanze emerse nel corso delle operazioni peritali sui luoghi, il tecnico redigeva la presente relazione.

B) STIMA DEGLI IMMOBILI

BOTTEGA: SITA IN PIEDIMONTE ETNEO (CT), VIA BORGO N° 65, piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), al foglio 34, particella 1056, subalterno 1 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

APPARTAMENTO: SITO IN PIEDIMONTE ETNEO (CT), VIA BORGO N° 63,

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), al foglio 34, particella 1056, subalterno 2 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

TERRENO: SITO IN PIEDIMONTE ETNEO (CT), VIA BORGO N° 63, censito al N.C.E.U. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), al foglio 34, particella 1759-1760-1761 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

B.1 Descrizione degli immobili

Titolarietà dei beni:

- quota del diritto di piena proprietà della **bottega** = $^1/_1$ (un primo) per il debitore esecutato (Cfr. certificazione notarile agli atti);
- quota del diritto di piena proprietà dell'**appartamento** = $^1/_1$ (un primo) per il debitore esecutato (Cfr. certificazione notarile agli atti);
- quota del diritto di piena proprietà del **terreno** = $^1/_1$ (un primo) per il debitore esecutato (Cfr. certificazione notarile agli atti);

Provenienza:

- le unità immobiliari di cui sopra, sono pervenute al debitore esecutato, in ragione di $^1/_1$ (un primo), in virtù di trascrizione nn. 36463/26652 [redacted] del 19.09.2003 a favore del debitore esecutato (per la piena proprietà) contro [redacted] (Cfr. certificazione notarile agli atti);
- ai sig.ri di cui sopra, erano pervenuti in ragione di $^1/_2$ (un mezzo) ciascuno, in virtù di trascrizione nn. 45332/38285 del 22.12.1980

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

nascente da atto di vendita del [redacted] del 27.11.1980 a favore dei sopra indicati sig.ri e contro [redacted] avente per oggetto: un locale adibito a supermercato di mq. 60 con area libera sovrastante e con cortile e terreno circostante di mq. 463 in Piedimonte Etneo (CT) via Borgo, in catasto censito al foglio 34, partcella 1056 (il locale) e particelle 1759-1760-1761 (il terreno) (Cfr. certificazione notarile agli atti).

Dati Catastali:

- **"Bottega"** identificata al N.C.E.U. Comune di Piedimonte Etneo (CT) al Foglio: 34, Particella: 1056, Subalterno: 1, Ubicazione: via Borgo nn.ri 58-60 (di fatto n° 65), piano T, Categoria: A/5, Classe: 2, Consistenza: 4,5 vani, Rendita: € 83,67 (Cfr. all. n° 3 visura catastale).
- **"Appartamento"** identificato al N.C.E.U. Comune di Piedimonte Etneo (CT) al Foglio: 34, Particella: 1056, Subalterno: 2, Ubicazione: via Borgo n° 63, piano 1, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 3,5 vani, Rendita: € 169,91 (Cfr. all. n° 3 visura catastale).
- **"Terreno"** identificato al N.C.E.U. Comune di Piedimonte Etneo (CT) al Foglio: 34, Particelle: 1759-1760-1761, Qualità: vigneto, Classe 1, Superfice totale: mq. 463, Reddito dominicale totale € 3,70, Reddito agrario totale € 1,67 (Cfr. all. n° 3 visura catastale).

Descrizione della bottega

L'oggetto della presente stima è una bottega (in catasto classificata abitazione), sita nel centro storico del Comune di Piedimonte Etneo (CT).

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

Sorge al piano terra di una palazzina avente in totale due elevazioni fuori terra. La costruzione del corpo di fabbrica originario risale intorno agli anni '40. La struttura portante è del tipo misto in muratura ed in calcestruzzo armato. L'ingresso all'immobile terrano avviene dal civico n° 65 e 65 bis della via Borgo, attraverso due aperture in alluminio anodizzato e vetro con saracinesche esterne in lamiera zincata (Cfr. all. n° 10 foto da 1 a 4), oltrepassate le quali ci si immette in un vano unico. Sul fondo di quest'ultimo, attraverso una porta in ferro si accede ad un locale di servizio dal quale si può accedere al terreno retrostante (Cfr. all. n° 10 foto da 5 a 7).

L'immobile è composto da: un vano unico con annesso locale di servizio (Cfr. all. n° 4 planimetria catastale ed all. n° 5 estratto di mappa).

In totale risulta avere: una superficie utile coperta di circa mq. 72,00

L'immobile in questione ha dunque una superficie commerciale pari a circa mq. 70,00.

Rifiniture e stato dell'immobile: le condizioni interne ed esterne dell'intero corpo di fabbrica appaiono mediocri. Le condizioni interne dell'appartamento in questione sono anch'esse mediocri. In relazione al suo stato di mantenimento, si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- la tipologia costruttiva è del tipo mista, realizzata in muratura ed in calcestruzzo armato.
- L'altezza media interna della bottega è di m. 3,70.
- Il pavimento dell'intero immobile è costituito da piastrelle ceramizzate dimensioni cm. 10 x 20.

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

- Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica dimensioni cm. 20 x 20 sino ad una altezza di m. 1,80.
- I soffitti dell'intero immobile sono rifiniti con idropittura.
- Gli infissi interni sono inesistenti.
- Le aperture di accesso dall'esterno sono in alluminio anodizzato e vetro con saracinesche esterne in lamiera zincata.
- La porta di accesso al terreno retrostante è in ferro del tipo non blindato.
- L'impianto elettrico risulta a norma con la L.46/90 e successive.
- L'impianto idrico è sottotraccia.
- L'impianto di riscaldamento autonomo non è presente.

Confini della bottega:

a **Nord**: con via Borgo;

ad **Est**: con altra ditta;

a **Sud**: con terreno della stessa ditta;

ad **Ovest**: con altra ditta.

Salvi più veri ed esatti confini.

Regolarità edilizia bottega: a seguito di indagini svolte presso gli uffici urbanistici competenti, l'immobile oggetto di causa e sopra descritto, risulta costruito nella legalità edilizia, a seguito di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge 724/94. La sola difformità riguarda la categoria catastale che risulta essere civile abitazione e non bottega commerciale come da concessione. A tal proposito occorrerà regolarizzare catastalmente la costruzione, con un costo pari ad € 1.000,00 (Cfr. all. n° 3

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

visura catastale, all. n° 4 planimetria catastale, all. n° 6 certificato di destinazione urbanistica ed all. n° 7 concessione edilizia in sanatoria).

Vincoli o locazioni dell'immobile: la bottega sopra descritta viene condotta a titolo gratuito dal padre del debitore esecutato, utilizzata quale abitazione principale.

Descrizione dell'appartamento

L'oggetto della presente stima è un appartamento, sito nel centro storico del Comune di Piedimonte Etneo (CT). Sorge al piano primo di una palazzina avente in totale due elevazioni fuori terra (Cfr. all. n° 10 foto da 1 a 2). La costruzione del corpo di fabbrica originario risale agli anni '40, mentre l'immobile in oggetto risulta costruito intorno agli anni '90. La struttura portante è del tipo misto in muratura ed in calcestruzzo armato. L'ingresso all'immobile terrano avviene dal civico n° 63 della via Borgo, attraverso una apertura in alluminio zincato e vetro, oltrepassato il quale ci si immette in una rampa di scale che conducono all'appartamento (Cfr. all. n° 10 foto da 8 a 9). Sbarcando sul pianerottolo sito al secondo piano primo, sulla destra trova collocazione la porta di accesso all'appartamento. Entrando ci si immette in un vano che funge da soggiorno-cucina-pranzo (Cfr. all. n° 10 foto 10). Detto vano funge anche da disimpegno ai restanti vani di cui si compone l'appartamento, ovvero: il salotto ed il vano letto collocati a Nord e dotati entrambi di balcone, il servizio igienico ed il terrazzo coperto a tettoia posto sul lato Sud (Cfr. all. n° 10 foto da 11 a 19).

L'appartamento è composto da: un vano che funge da ingresso-soggiorno-cucina-disimpegno, un salotto lato Nord, un vano letto lato Nord, un servizio igienico dotato di antibagno, un balcone lato Nord,

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

un terrazzo coperto a tettoia lato Sud (Cfr. all. n° 4 planimetria catastale ed all. n° 5 estratto di mappa).

In totale risulta avere: una superficie utile coperta di circa mq. 68,00, una superficie scoperta (balcone e terrazzo) di circa mq. 28,00. **L'immobile in questione ha dunque una superficie commerciale pari a circa mq. 75,00,** ovvero:

mq. 68,00 (superficie coperta) + mq. 28,00 x 0,25 (superficie scoperta balcone e terrazzo).

Rifiniture e stato dell'immobile: le condizioni interne ed esterne dell'intero corpo di fabbrica appaiono mediocri. Le condizioni interne dell'appartamento in questione sono anch'esse mediocri. In relazione al suo stato di mantenimento, si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- la tipologia costruttiva è del tipo mista, realizzata in muratura ed in calcestruzzo armato.
- L'altezza media interna dell'appartamento è di m. 2,60.
- Il pavimento dell'intero immobile è costituito da piastrelle ceramizzate dimensioni cm. 30 x 30.
- La pavimentazione esterna del balcone a Nord è costituita da piastrelle dimensioni 15 x 20, la pavimentazione esterna del terrazzo lato Sud è costituita da battuto di cemento.
- Le pareti del servizio igienico e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica dimensioni cm. 20 x 30.
- Le pareti dei restanti ambienti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato.

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' ANMARCO 2002

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

- I soffitti dell'intero immobile sono rifiniti con idropittura.
- Gli infissi interni sono in legno tamburato.
- Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio anodizzato senza vetrocamera.
- La porta d'ingresso è in legno del tipo non blindato.
- L'impianto elettrico risulta a norma con la L.46/90 e successive.
- L'impianto idrico è sottotraccia.
- L'impianto di riscaldamento autonomo è del tipo ad aria condizionata con diffusori a split.

Confini dell'appartamento:

a **Nord**: con via Borgo;

ad **Est**: con altra ditta;

a **Sud**: con terreno della stessa ditta;

ad **Ovest**: con altra ditta.

Salvi più veri ed esatti confini.

Regolarità edilizia appartamento: a seguito di indagini svolte presso gli uffici urbanistici competenti, l'immobile oggetto di causa e sopra descritto, risulta costruito nella legalità edilizia, a seguito di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge 724/94. La sola difformità riguarda la copertura a tettoia del terrazzo lato Sud, la quale risulta sanabile ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, pagando una oblazione di € 50/mq. Quindi per sanare la tettoia occorrerà effettuare un versamento pari a: € 50,00 x mq. 20,00 = € 1.000,00. A tale versamento occorre aggiungere circa € 500,00 per istruire la pratica di sanatoria (Cfr. all. n° 6 certificato di destinazione urbanistica ed all. n° 7 concessione edilizia in sanatoria).

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' D'ANMARCO 2002

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

Vincoli o locazioni dell'immobile: l'appartamento sopra descritto viene condotto a titolo gratuito dal padre del debitore esecutato, utilizzato quale abitazione principale.

Descrizione del terreno

L'oggetto della presente stima è un terreno agricolo, sito nel centro storico del Comune di Piedimonte Etneo (CT). E' collocato sul lato Sud dell'immobile oggetto di causa e sopra descritto dal quale è possibile accedervi. Risulta incolto ma gode di una bella vista sul monte Etna (Cfr. all. n° 10 foto da 20 a 22).

L'immobile in questione ha una superficie commerciale pari a circa mq. 463,00, (Cfr. all. n° 3 visura catastale, all. n° 5 estratto di mappa ed all. n° 6 certificato di destinazione urbanistica).

Confini del terreno:

a **Nord**: con la stessa ditta;

ad **Est**: con altra ditta;

a **Sud**: con altra ditta;

ad **Ovest**: con altra ditta.

Salvi più veri ed esatti confini.

B.2 Valutazione degli immobili

Con evasione al mandato ricevuto, il sottoscritto ha esperito una serie d'indagini economiche allo scopo di poter correttamente stimare il valore dei beni in oggetto.

Il metodo di stima adoperato per gli immobili di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tali beni, dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima, quali quello della stima diretta sintetica

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

e quello della stima tramite capitalizzazione del reddito degli immobili considerati. Il primo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione degli immobili, alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che al loro stato di manutenzione. Il secondo consiste nel determinare il valore capitale degli immobili, basandosi sul reddito che essi danno o che presumibilmente potrebbero dare.

Per valutare le unità immobiliari, questo C.T.U. ha tenuto conto dell'area urbana in cui essa sono ubicate, della loro distribuzione interna e delle rifiniture, dello stato di manutenzione degli immobili allo stato attuale, dello stato tecnico/edilizio, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili adibiti a civile abitazione, a bottega ed a terreno agricolo.

Valutazione della bottega

1° Procedimento (metodo di stima sintetico o comparativo)

Il valore di mercato dell'immobile da stimare viene determinato con il metodo di stima sintetico o comparativo, in base alla sua superficie, raffrontando il bene da stimare con altri beni analoghi dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita avvenute di recente. La valutazione della bottega, con tale metodo di stima in particolare, terrà in considerazione ciò che concerne le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- presenta le caratteristiche di bottega al piano terra;
- è collocata in una zona centrale;

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

- insiste su area commerciale totale di circa mq. 70,00;

- è prospiciente per due lati su area libera;

- si presenta in mediocre stato di manutenzione;

- l'impianto elettrico risulta a norma con la L.46/90;

- non è fornito di impianto di riscaldamento autonomo;

- non è dotato di porta d'ingresso blindata.

Caratteristiche estrinseche:

la via Borgo è ubicata in una zona centrale del Comune di Piedimonte Etneo in provincia di Catania. Questa zona urbana, è caratterizzata prevalentemente da abitazioni civili e servizi di vario genere.

Sulla base delle suddette considerazioni generali, della quotazione indicata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Cfr. all. n° 9 valore Osservatorio Immobiliare) e soprattutto da indagini svolte presso le agenzie della zona, si è desunto che il valore dell'immobile in oggetto è di:

"bottega": mq. 70,00 x €/mq. 700,00 = € 49.500,00

(QUARANTANOVEMILA/00 Euro).

2° procedimento (metodo di stima analitica in base al reddito)

Considerando per l'unità immobiliare "bottega" un canone mensile di € 250,00, si ha un reddito annuo lordo di:

€ 3.000,00 (€ 250,00 x 12 mesi = € 3.000,00).

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

€ 2.100,00 (€ 3.000,00 - 30% = € 2.100,00).

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

€ 60.000,00 (€ 2.100,00 / 0,035 = € 60.000,00)

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

(SESSANTAMILA/00 Euro).

I due valori, così come sopra riportati, hanno permesso di ottenere la stima Della bottega con una certa discordanza. Si ritiene quindi congruo determinare il valore del suddetto bene come media dei due valori ottenuti, ovvero: $^1/_2$ x (€ 49.000,00 + € 60.000,00) = € 54.500,00

"VALORE BOTTEGA IN CIFRA TONDA": € 54,000,00

(CINQUANTAQUATTROMILA/00 Euro),

Valutazione dell'appartamento

1° Procedimento (metodo di stima sintetico o comparativo)

Il valore di mercato dell'immobile da stimare viene determinato con il metodo di stima sintetico o comparativo, in base alla sua superficie, raffrontando il bene da stimare con altri beni analoghi dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita avvenute di recente. La valutazione dell'appartamento, con tale metodo di stima in particolare, terrà in considerazione ciò che concerne le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- presenta le caratteristiche di appartamento semi indipendente;
- è collocato in una zona centrale;
- insiste su area commerciale totale di circa mq. 72,00;
- è prospiciente per due lati su area libera;
- si presenta in mediocre stato di manutenzione;
- l'impianto elettrico risulta a norma con la L.46/90;
- è fornito di impianto di riscaldamento autonomo ad aria;
- non è dotato di porta d'ingresso blindata.

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

Caratteristiche estrinseche:

la via Borgo è ubicata in una zona centrale del Comune di Piedimonte Etneo in provincia di Catania. Questa zona urbana, è caratterizzata prevalentemente da abitazioni civili e servizi di vario genere.

Sulla base delle suddette considerazioni generali, della quotazione indicata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Cfr. all. n° 9 valore Osservatorio Immobiliare) e soprattutto da indagini svolte presso le agenzie della zona, si è desunto che il valore dell'immobile in oggetto è di:

"appartamento": mq. 72,00 x €/mq. 650,00 = € 46.800,00

(QUARANTASEIMILAOTTOCENTO/00 Euro).

2° procedimento (metodo di stima analitica in base al reddito)

Considerando per l'unità immobiliare "appartamento" un canone mensile di € 250,00, si ha un reddito annuo lordo di:

€ 3.000,00 (€ 250,00 x 12 mesi = € 3.000,00).

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

€ 2.100,00 (€ 3.000,00 - 30% = € 2.100,00).

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

€ 60.000,00 (€ 2.100,00 / 0,035 = € 60.000,00)

(SESSANTAMILA/00 Euro).

I due valori, così come sopra riportati, hanno permesso di ottenere la stima dell'appartamento con una lieve discordanza. Si ritiene quindi congruo determinare il valore del suddetto bene come media dei due valori ottenuti, ovvero: $^1/_2$ x (€ 46.800,00 + € 60.000,00) = € 53.400,00

"VALORE APPARTAMENTO IN CIFRA TONDA": € 53.000,00

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' D'ANMARCO 2002

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

(CINQUANTATREMILA/00 Euro).

Valutazione del terreno

Procedimento (metodo di stima sintetico o comparativo)

Il valore di mercato dell'immobile da stimare viene determinato con il metodo di stima sintetico o comparativo, in base alla sua superficie, raffrontando il bene da stimare con altri beni analoghi dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita avvenute di recente. La valutazione del terreno, con tale metodo di stima in particolare, terrà in considerazione ciò che concerne le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- presenta le caratteristiche di terreno agricolo incolto;
- è collocato in una zona centrale;
- insiste su area commerciale totale di circa mq. 463,00;
- non è fornito di impianto di irrigazione.

Caratteristiche estrinseche:

la via Borgo è ubicata in una zona centrale del Comune di Piedimonte Etneo in provincia di Catania. Questa zona urbana, è caratterizzata prevalentemente da abitazioni civili e servizi di vario genere.

Sulla base delle suddette considerazioni generali e soprattutto da indagini svolte presso le agenzie della zona, si è desunto che il valore dell'immobile in oggetto è di:

"terreno": mq. 5,00 x €/mq. 463,00 = € 2.315,00

"VALORE TERRENO IN CIFRA TONDA": € 2.000,00

(DUEMILA/00 Euro).

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

B.3 Beni soggetti a pagamento IVA

Questo C.T.U. ha accertato che gli immobili, oggetto della presente stima, non sono assoggettabili all'Imposta Valore Aggiunto, in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa. Inoltre, ai sensi dell'art. 13 della legge 408/49, **gli immobili stimati di cui sopra non presentano caratteristiche di costruzioni di lusso.**

B.4 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita

Come da ispezione ipotecaria e da certificazione notarile agli atti, dal ventennio precedente la data del pignoramento trascritto in data 23 giugno 2011, ad oggi gli immobili di cui sopra risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione del pignoramento in oggetto e di quanto sotto elencato:

1) Iscrizione contro del 21.11.2006. Registro Particolare 21264. Registro Generale 75326. Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 25128 del 14.11.2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il soggetto debitore (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 7 ispezione ipotecaria).

C) PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Da quanto accertato e relazionato nei capitoli precedenti, dopo approfondite valutazioni sull'appetibilità commerciale dei beni periziati, si suggerisce la vendita in **UN LOTTO UNICO**, così come sotto descritto:

"BOTTEGA" SITA IN PIEDIMONTE ETNEO (CT), VIA BORGO N° 65, dislocata al piano terra di un immobile costituito da due elevazioni fuori terra. L'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Piedimonte Etneo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' GIANMARCO 2002

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

(CT) al foglio 34, particella 1056, subalterno 2, è così composto: **un ambiente unico + un vano di servizio con accesso diretto al terreno retrostante** (Cfr. all. n° 4 planimetria catastale), **avente in totale una superficie commerciale pari a circa mq. 70,00.**

"APPARTAMENTO" SITO IN PIEDIMONTE ETNEO (CT), VIA BORGO N° 65, dislocata al piano primo di un immobile costituito da due elevazioni fuori terra. L'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 34, particella 1056, subalterno 1, è così composto: **ingresso-soggiorno-cucina-disimpegno + un salotto lato Nord + un vano letto lato Nord + un servizio igienico dotato di antibagno + un balcone lato Nord + un terrazzo coperto a tettoia lato Sud,** il tutto con area libera sovrastante (Cfr. all. n° 4 planimetrie catastali), **avente in totale una superficie commerciale pari a circa mq. 72,00.**

"TERRENO" SITO IN PIEDIMONTE ETNEO (CT). L'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 34, particelle 1759-1760-1761, costituito da: **terreno agricolo incolto** (Cfr. all. n° 5 estratto di mappa), **avente in totale una superficie commerciale pari a circa mq. 463,00.**

Si riporta di seguito un riepilogo sintetico di quanto esposto nei precedenti capitoli:

- **Il valore stimato dell'immobile bottega è pari ad € 54,000,00 (CINQUANTAQUATTROMILA/00 Euro).**
- **Il valore stimato dell'immobile appartamento è pari ad € 53,000,00 (CINQUANTATREMILA/00 Euro).**
- **Il valore stimato dell'immobile terreno è pari ad € 2.000,00**

ORDINE ARCHITETTI DI CATANIA E PROVINCIA N. 1477 CANE' ANMARCO 2002

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

(DUEMILA/00 Euro).

- **Il valore stimato dei tre immobili** è uguale ad **€ 109.000,00** **(CENTONOVEMILA/00 Euro).**
- **Gli immobili di cui sopra non presentano caratteristiche di costruzioni di lusso.**
- **L'immobile bottega di cui sopra RISULTA COSTRUITO NELLA LEGALITÀ EDILIZIA,** eccezione fatta per la **categoria catastale errata** che lo classifica come abitazione, a tal proposito il costo di regolarizzazione catastale è pari ad **€ 1.000,00**.
- **L'immobile appartamento di cui sopra RISULTA COSTRUITO NELLA LEGALITÀ EDILIZIA,** eccezione fatta per la **tettoia** che risulta sanabile ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, ed il costo della relativa sanatoria è pari a circa **€ 1.500,00** (oneri concessori + diritti per istruzione pratica).
- **Il valore stimato del compendio pignorato, pari ad** $^1/_1$ (un primo) della quota parte per il debitore esecutato, è uguale ad **€ 106.500,00** (ovvero € 109.000,00 - € 1.000,00 - € 1.500,00) **(CENTOSEIMILACINQUECENTO/00 Euro).**

Lo scrivente C.T.U. arch. Gianmarco Canè, con la presente relazione che si compone di n° 19 pagine e n° 12 allegati, ritiene di avere evaso in maniera sufficiente il mandato affidatogli e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi eventuale chiarimento in merito alla presente, ringraziando per la fiducia riposta.

Lì, 10.09.2013 *Il Consulente Tecnico di Ufficio*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi

dott. arch. Gianmarco Canè

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