Firmato digitalmente da
FRANCESCO MARIA CANTARELLA
CN = CANTARELLA FRANCESCO MARIA
O = non presente
serialNumber = IT:CNTFNC67R06C351O
e-mail = francescocantarella@tiscali.it
C = IT

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE.it

DOTT.SSA M.Fascetto Sivillo

Causa iscritta al n°738 Reg. Gen. Esec. Imm. Anno 2013

CREDITORE PROCEDENTE:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK 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 degli immobili
All. N° 4	Documentazione RR.II. di Catania
All. N° 5	Telegramma spedito alle parti

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MAFIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b8c59a6

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 alla [redacted] mezzo A/R n.76601078930-0, su istanza della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. ed elettivamente domiciliata presso lo studio legale dell'[redacted] con sede in Catania via Gabriele D'Annunzio n. 45 presso lo Studio dell'Avv. C. Sorrentino che la rappresenta e difende, veniva sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

A) appartamento sito in via Giorgio Amendola n. 2, piano primo (seconda elevazione fuori terra) della Scala C interno 13 a Fiumefreddo di Sicilia (CT), distinto in catasto al foglio 3 part.lla 156 sub. 11 variato in foglio 3 part.lla 1506 sub 11;

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b8c59a6

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In seguito alla nomina ricevuta le operazioni peritali ebbero inizio in data 17.01.2013 alle ore 11.30 a Fiumefreddo di Sicilia (CT), anziché alle ore 09,30, per come preliminarmente fissato con avviso spedito alle parti a mezzo telegramma (All. N° 5), a causa della ritardata presenza della [redacted] che ha dato comunque al sottoscritto la sua disponibilità per quell'ora presso l'immobile sito in via Giorgio Amendola n. 2. Alle ore 11.40 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 importanti modifiche rispetto a quanto catastato. Inoltre da ulteriori ricerche si apprende:

- che l'appartamento, fà parte di una palazzina edificata giusta concessione edilizia n.37/80 e successiva variante n.26/82 del 9 Settembre 1982 rilasciata dal Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT);
- che l'appartamento possiede l'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Fiumefreddo in data 21 Giugno 1983.

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b8c59a64

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

CAPITOLO I - Ubicazione, confini, dati catastali, descrizione degli immobili.

• Ubicazione – L'immobile oggetto di stima ricade in via Giorgio Amendola n. 2, piano primo (seconda elevazione fuori terra) della Scala C interno 13 a Fiumefreddo di Sicilia (CT). La zona in cui sorge il fabbricato è costituita da complessi ed edifici, di due o più livelli fuori terra, completi nelle rifiniture esterne. Lungo la via Giorgio Amendola a Fiumefreddo di Sicilia (CT) sono presenti più complessi residenziali tra cui la palazzina di cui fa parte l'immobile in questione.

• Confini - L'appartamento posto al piano rialzato composto da 4 vani ed accessori, confinante nell'insieme a nord con proprietà [redacted] aventi causa, a sud con vano scala e proprietà [redacted] aventi causa, ad est con area di pertinenza condominiale e proprietà [redacted] o aventi causa, ad ovest con pozzo luce e proprietà di terzi, salvo se altri.

• Dati catastali - L' unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. con il foglio 3 part.lla 156 sub. 11 variato in foglio 3 part.lla 1506 sub 11 (All. N° 3);.

• Descrizione dell'immobile - Si accede all'appartamento da un portone d'ingresso del fabbricato e, superate le rampe di scale si arriva al pianerottolo dell'appartamento. Si entra nell'appartamento da una

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b8c59a64

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

porta in legno di buona fattura che dà l'accesso ad un grande salone soggiorno da cui si arriva alla cucina e da un corridoio si prosegue per i vani bagno lavanderia e le due camere da letto l'appartamento si compone di un ingresso-salone 2 camere da letto, n.1 bagno e n.1 ripostiglio-lavanderia e vano cucina nonché di un'area a veranda molto piccola situata in area lavanderia. Le pareti sono tinteggiate con idropittura. Le aperture sono realizzate con infissi in alluminio anodizzato forniti di avvolgibili in plastica. Le porte interne sono di legno con maniglie in ottone. Le pareti del wc sono rivestite con piastrelle ceramiche ed inoltre è presente una vasca oltre i normali servizi. Inoltre è presente il vano adibito a lavanderia.

L'impianto elettrico è funzionante e non è a norma della L. 46/90; l'impianto di riscaldamento già predisposto è funzionante. Nell'appartamento sono presenti n. 2 balconi costituiti da una pavimentazione in piastrelle ceramiche e da pareti in idropittura.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 122 L'appartamento in questione si presenta in ottimo stato di manutenzione (All. N° 2 da foto n.1 a foto n.12).

• **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

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b8c59a64

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

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 residenziale costruita tra gli anni 1980-1990 L'appartamento 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.

L'unità immobiliare (appartamento) si presenta in discrete condizioni di mantenimento. Per questa unità il sottoscritto ha proceduto nel seguente modo:

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto ritiene di potere valutare:

l'immobile al prezzo unitario di €. 1.500,00. per mq.

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b8c59a64

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

Da cui avremo:

superficie commerciale di mq. 122

mq. 122 x 1.500,00 €./mq.= €. 183.000,00

Stima in base al reddito

Considerando per l'unità un canone mensile di *€.600,00* si ha un reddito annuo lordo di:

€.7.200,00 (€.600,00 x 12 mesi)= €.7.200,00

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

€.5.040,00 (€.7.200,00 - 30%) = €.5.040,00

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

(€.5.040,00 / 0,035)= €.144.000,00

Mediando i due valori ottenuti dalle due stime, avremo:

1/2 (€.183.000,00 + €.144.000,00) = €.163.500,00

€.163.500,00 ***(£.316.580.145 valore dell'appartamento)***

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

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

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0cccc23b8c59a64

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

In particolar modo ha riscontrato che la [redacted] dalla data del 20.11.2001 è titolare del diritto di proprietà per atto di compra rogato dal [redacted] da Catania (CT) Repertorio. n.21706/9412 del 20.11.2001 e trascritta al Reg. Part. 32182 e Reg. Gen. 42522 dai Sigg [redacted] (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 Registri di Catania, nei confronti dei [redacted] risultano ulteriori creditori iscritti relativamente all'immobile in questione come risulta dall'elenco sintetico delle formalità in allegato (All. N° 4):

- Iscrizione del 08.03.2006 nel Reg.Part. 5229 e Reg. Gen 16113, proveniente da ipoteca volontaria a favore della Banca di Roma S.p.A.;

Firmato Da: CANTARELLA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112540c1ce9fc169b0ccca23b8c59a64

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