COPIA
prodotta poiché non si rinviene agli atti l'originale
cr. 05/06/

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 886/2011 +355/2012 R.G.Es

Promossa da MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.

G.E. Dr.ssa Gallucci Floriana

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

C.T.U.

Dott. Ing. Marco Messina

ASTE GIUDIZIARIE.it

Relazione

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
4. PROVENIENZA E PROPRIETÁ
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI, FORMALITÁ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI PIGNORAMENTO
6. VALORI DI MERCATO
7. LOTTI DI VENDITA
8. CONCLUSIONI

Elenco Allegati

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

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

Ing. Marco Messina
Via San Giuseppe n.64, 95016 – Mascali (CT)
Tel 3204630123 – e-mail *messina.marco@hotmail.it*

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari
G.E. Dr.ssa Gallucci Floriana

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla **PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N.886/2011 + 355/2012 R.G.Es** promossa da **MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Messina iscritto all'Ordine professionale della Provincia di Catania al n. 6006, in data 06.06.2012 veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Fascetto Sivillo Maria come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare descritto in epigrafe. Il G.E. concedeva il termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni per il deposito dell'elaborato peritale e fissava la successiva udienza per il giorno 06.02.2013.

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- Immobile n.1: **appartamento** sito in Catania via Gradisca n.27, in catasto fabbricati *fog* 18 *part* 678 *sub* 8, piano 1, *categoria* A/2, *classe* 5, *vani* 7, *rendita* € 939,95;
- Immobile n.2: **appartamento** sito in Catania via Aldebaran n.9, in catasto fabbricati *fog* 17 *part* 113 *sub* 35, piano 6, *categoria* A/2, *classe* 6, *vani* 7, *rendita* € 1.102,64;
- Immobile n.3: **garage** sito in Catania via Aldebaran n.9/A, in catasto fabbricati *fog* 17 *part* 113 *sub* 49, piano 1S, *categoria* C/6, *classe* 8, *consistenza* 15 m², *rendita* € 71,27;
- Immobile n.4: **villetta** sita in Pedara (Ct) via Etnea n.140, in catasto fabbricati *fog* 26 *part* 356-371, piano T-R, *categoria* A/3, *classe* 1, *vani* 4,5, *rendita* € 134,80;
- Immobile n.5: **terreno e fabbricati** siti in Linguaglossa (Ct) C.da Piano Ciocche, distinti, rispettivamente, in catasto terreni *fog* 39 *particelle* 503-501-199-200-201-202-499-393-407; in catasto fabbricati *fog* 39 *particelle* 500-502-504, *categoria* F/2 (unità collabenti);

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

- Immobile n.6: **terreno** sito in San Pietro Clarenza, C.da San Leonardo, in catasto terreni *fog* 2 *part* 847 *qualità* Chiusa, *classe* 2, *are* 2 *ca* 20;
- Immobile n.7: **appartamento** sito in Catania via Napoli n.79, in catasto fabbricati *fog* 14 *part.* 933 *sub* 22, piano 6, *categoria* A/2, *classe* 5, *vani* 8,5, *rendita* € 1.141,37;
- Immobile n.8: **garage** sito in Catania via Napoli n.79, in catasto fabbricati *fog* 14 *part.* 933 *sub* 8, piano T, *categoria* C/6, *classe* 11, *consistenza* 17 m², *rendita* € 129,06.

Gli immobili nn.7 e 8, come riportato nella certificazione notarile, non sono di proprietà del debitore esecutato, e quindi sono stati esclusi dalla stima.

Gli immobili nn. 1-2-3-4 sono stati pignorati per la quota della nuda proprietà; poiché il soggetto usufruttuario risulta deceduto, l'usufrutto è stato riunito alla nuda proprietà ed il debitore esecutato è titolare sugli immobili per l'intera proprietà.

Gli immobili nn.5 e 6 appartengono al debitore esecutato per l'intera proprietà.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU in data 29 Ottobre 2012 iniziava le operazioni peritali recandosi, giusta comunicazione inviata alle parti, presso l'immobile n.1 appartamento sito in Catania via Gradisca n.27 per eseguire l'accesso ai luoghi. All'appuntamento, fissato per le ore 09:00 del suddetto giorno, nessuna delle parti era presente, quindi il CTU dopo diversi tentativi al citofono di ingresso individuava l'appartamento in oggetto e veniva ricevuto dal suo occupante. Apprendeva così che l'appartamento era condotto in locazione e che il locatore era un soggetto estraneo alla procedura esecutiva. Il locatario, quindi, chiedeva al CTU di rinviare le operazioni di sopralluogo per poter informare il locatore. Successivamente, lo stesso giorno, le operazioni di sopralluogo proseguivano presso l'immobile n.2 appartamento in Catania via Aldebaran n.9, il quale immobile è condotto in comodato d'uso gratuito da un altro soggetto anch'esso estraneo alla procedura. Il CTU, così, veniva informato del fatto che il debitore esecutato non ha mai esercitato il possesso sugli immobili indicati ai punti 1-2-3-4, che ha ricevuto in forza atto di donazione reso nullo con sentenza del 2006 della Corte di Appello di Catania Seconda Sezione Civile. Allo stesso tempo, però, riconosceva che erroneamente sia la domanda giudiziale di opposizione alla donazione che le variazioni in ditta degli immobili non erano state trascritte alla Conservatoria dei RR.II.. Quindi chiedeva al CTU alcuni giorni di tempo per depositare

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

presso la Cancelleria del Tribunale tutta la documentazione necessaria a dimostrare che il debitore esecutato non è il proprietario degli immobili nn. 1-2-3-4, e poter chiedere al G.E. l'estromissione degli immobili stessi dal compendio da stimare.

Il CTU in data 20 Novembre 2012 proseguiva le operazioni di sopralluogo recandosi, giusta comunicazione inviata alle parti, presso l'immobile n.6 terreno sito in San Pietro Clarenza, C.da San Leonardo. Giunto alle ore 09:00 presso l'immobile anzi citato nessuna delle parti era presente. La modesta estensione del terreno unitamente al suo ampio prospetto sulla via pubblica ed i confini ben materializzati permettevano al CTU di prendere visione dei luoghi direttamente dalla strada; senza accedere all'interno del lotto. Successivamente, nello stesso giorno, il debitore esecutato faceva informare il CTU di essere impossibilitato ad essere presente al sopralluogo per motivi di salute, e che l'immobile n.5, terreni e fabbricati in Linguaglossa, erano accessibili perché privi di recinzione. Il CTU, così, si recava presso l'immobile n.5 e, con l'ausilio della documentazione catastale e cartografica da lui stesso opportunamente predisposta individuava gli immobili e ne prendeva visione.

Il CTU, al fine di rendere al G.E. più chiaro e completo il complesso quadro della situazione degli immobili nn.1-2-3-4, attendeva e sollecitava più volte i possessori degli stessi al deposito della documentazione relativa alla proprietà. Vedendo tardare detto deposito, il CTU proseguiva le operazioni di sopralluogo recandosi in data 04.02.2013 presso l'immobile n.2 (Allegato 1). All'udienza del 07.02.2013 il CTU informava i G.E. sull'andamento delle operazioni peritali, depositando specifica relazione sulla situazione relativa agli immobili nn.1-2-3-4, ed il G.E. concedeva 60 giorni di proroga per il deposito dell'elaborato peritale.

Il CTU eseguiva l'accesso presso l'immobile n.1 in data 08 Febbraio 2013 (Allegato 2), presso l'immobile n.4 in data 23 Febbraio 2013 (Allegato 3), presso l'immobile n.3 in data 03 Aprile 2013. Si precisa che l'accesso presso l'immobile n.3 è avvenuto in presenza del portiere dello stabile incaricato dai conducenti dell'immobile stesso.

Lo scrivente nei giorni 04-15-21 Marzo 2013 eseguiva un'ispezione cartacea presso la Conservatoria dei RR.II. dell'Agenzia del Territorio di Catania al fine di reperire i riferimenti dei provvedimenti autorizzativi edilizi con i quali gli immobili nn.1-2-3-4 sono stati costruiti. Nei giorni 13 Febbraio e 08-14 Marzo 2013 si recava presso l'Archivio Storico del Comune di Catania per prendere visione e ricevere copia degli elaborati grafici di progetto relativi ai suddetti immobili. Nei giorni 11 e 18 Marzo 2013 si recava presso

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

l'Ufficio Tecnico del Comune di Pedara per prendere visione e ricevere copia della documentazione progettuale relativa all'immobile n.4. Nei giorni 9-20 Marzo e 03 Aprile 2013 si recava presso l'Agenzia del Territorio di Catania per l'aggiornamento d'ufficio della situazione catastale dell'immobile n.4. In data 19.03.2013 si recava presso il Comune di San Pietro Clarenza per inoltrare all'Ufficio Tecnico la richiesta di certificato di destinazione urbanistica relativa all'immobile n.6. In data 02.05.2013 ritirava detto certificato. In data 29.04.2013 si recava presso il Comune di Linguaglossa per inoltrare all'Ufficio Tecnico la richiesta di certificato di destinazione urbanistica relativa all'immobile n.6. In data 06.05.2013 ritirava detto certificato.

Sulla scorta di tutta la documentazione già in atti, di quella ulteriore acquisita, dei rilievi e riscontri effettuati in loco, il sottoscritto si accinge a dare risposta ai seguenti quesiti postogli:

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 incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante;

e) accerti se il/i bene/i immobile/i risultino o 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 trasferimenta;

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;

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

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'acquisito (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 un 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 interna ed esterna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "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 positivo 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.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE N.1

L'immobile n.1 è un appartamento sito in Catania via Gradisca n.27 (Allegato 5), posto al piano primo di un edificio realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta (Foto 1).

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

Detto appartamento, con accesso dal vano scala condominiale (Foto 2), si sviluppa come segue: un vano *ingresso* di mq 7,40 (Foto 3) permette di raggiungere a destra il *vano 1* di mq 17,00 (Foto 4-5), a sinistra il *vano 2* di mq 10,10 (Foto 6), e di fronte il *vano 3* di mq 29,10 (Foto 7-8-9). Il vano 3 a destra è separato dal *vano 4* di mq 18,40 (Foto 10) per mezzo di una parete con struttura in alluminio costituita da vetri e pannelli opachi, mentre a sinistra è collegato al *corridoio* (Foto 11-12). Il corridoio permette di raggiungere il *bagno* di mq 3,80 (Foto 13), la *lavanderia* di mq 2,50 (Foto 14), ed il *vano 5* di mq 19,00 (Foto 15-16). Sui prospetti sud ed ovest (lato interno cortile condominiale) è presente un *balcone* di mq 13,90 (Foto 17-18) accessibile dal vano 2 e dal vano 5; sul prospetto est (lato strada) è presente un altro *balcone* di mq 16,70 (Foto 19-20).

Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare hanno pareti rivestite con intonaco di tipo civile, eccetto quelle del bagno e della lavanderia che sono rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità fino ad un'altezza di 2 m circa. I pavimenti sono in marmetta di graniglia risalenti all'anno di realizzazione dell'edificio. Anche gli infissi esterni risalgono all'anno di costruzione dell'edificio e sono in legno con avvolgibili in legno, mentre le porte interne sono in legno con pannelli in vetro. L'abitazione, dotata di impianti idrico ed elettrico sottotraccia, gode di una buona esposizione, tutti gli ambienti si presentano ben aerati ed illuminati. Ad oggi, nel complesso, si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'edificio di cui l'immobile n.1 fa parte è stato realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta, con richiesta di licenza edilizia del 28.03.1956 (Allegato 6) e provvedimento di approvazione del progetto del 10 Luglio 1957. Inoltre è stato rilasciato il certificato di abitabilità del 28.08.1957 (Allegato 7). Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 8), la planimetria di progetto (Allegato 9) ed il rilievo effettuato (Allegato 10) non si riscontrano significative difformità relative a forma e superficie, ma soltanto alcune differenze relative alla distribuzione degli ambienti interni ed alla superficie dei balconi, e precisamente: la superficie del vano 3 è stata ampliata eliminando una parte del corridoio che originariamente attraversava l'appartamento; anche la superficie del vano 5 è stata ampliata eliminando due dei quattro servizi originariamente presenti e parte del corridoio; il vano ingresso ha una superficie maggiore di quella prevista nel progetto originario; il balcone sul cortile interno si estende sul prospetto sud e sul prospetto ovest. L'edificio si presenta nel complesso in un mediocre stato di conservazione perché necessita di interventi di manutenzione nella facciata, come evidenziato nella

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

documentazione fotografica (Allegato 4), dove si notano i teli di protezione per la caduta dell'intonaco dei frontalini dei balconi (Foto 1).

L'immobile n.1 confina: a nord con edificio in aderenza di altra ditta; a sud con vano scala condominiale, appartamento di altra ditta ed area libera soprastante il cortile condominiale; ad est con area libera soprastante via Gradisca; ad ovest con area libera soprastante il cortile condominiale.

La ditta intestataria nelle visure catastali risulta non aggiornata perché riporta un soggetto titolare dell'usufrutto dell'immobile (Allegato 11); poiché tale soggetto risulta deceduto il debitore esecutato è titolare dell'immobile per la piena proprietà.

IMMOBILE N.2

L'immobile n.2 è un appartamento sito in Catania, facente parte dell'"Edificio 3" del complesso edilizio realizzato alla fine degli anni Sessanta tra Viale Alcide De Gasperi, via Capace, via Guerrera e via Aldebaran (Foto 1). Detto edificio è accessibile dal civico n.9 via Aldebaran. L'appartamento, posto al piano sesto sul lato nord-est dell'edificio e con accesso dalla scala sud, si sviluppa a partire da un vano *ingresso* di mq 10,60 (Foto 2-3) che permette di raggiungere il *vano 1* di mq 19,80 (Foto 4-5) ed il *corridaio* (Foto 6-7). Il corridoio conduce: a sinistra, attraverso un piccolo disimpegno, al *vano 2* di mq 13,30 (Foto 8-9), al *w.c. 1* di mq 4,90 (Foto 10) e al *vano 3* di mq 19,70 (Foto 11-12); di fronte al *vano 4* di mq 34,20 (Foto 13-14); a destra, attraverso un altro disimpegno, al *ripostiglio* di mq 5,10 (Foto 15), al *w.c. 2* di mq 3,40 (Foto 16) ed al *vano 5* di mq 13,30 (Foto 17-18-19). I vani 4 e 5 sono collegati al *vano 6* di mq 21,20 (Foto 20-21). Sul prospetto nord-est è presente il *balcone 1* di mq 8,70 (Foto 22) accessibile dal vano 1 e dal vano 2, il *balcone 2* di mq 8,20 (Foto 23-24) accessibile dal vano 4; sul prospetto sud-est è presente il *balcone 3* di mq 5,70 (Foto 25-26); sul prospetto sud-ovest è presente il *balcone 4* di mq 7,70 (Foto 27-28) che permette di raggiungere una piccola *lavanderia* (Foto 29). Tutti gli ambienti hanno le pareti rivestite con intonaco di tipo civile, eccetto i servizi igienici, le pareti dei quali sono rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità fino ad un'altezza di 2 metri circa. I bagni sono dotati delle ordinarie apparecchiature idrosanitarie. Gli infissi esterni sono alcuni in alluminio anodizzato ed altri in legno, con avvolgibili in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in scaglie di marmetta. L'abitazione, dotata di impianto idrico ed elettrico realizzati sottotraccia, gode di un'ottima esposizione, e tutti gli ambienti si presentano ben aerati ed illuminati. Ad oggi si presenta in un buono stato di conservazione.

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile n.2 (denominato "Edificio 3") è stato realizzato nella seconda metà degli anni Sessanta, con progetto approvato con provvedimento del 20.02.1964 n.342 e del 16.04.1968 n.313 (Allegato 13), e permesso è stato rilasciato certificato di abitabilità del 13.02.1970 (Allegato 14). Il CTU non è riuscito a reperire gli elaborati grafici progettuali relativi all'immobile n.2, perché non presenti nella documentazione in possesso dell'archivio storico del Comune di Catania. Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 15) e il rilievo effettuato (Allegato 16) non si rilevano difformità relative alla forma o superficie dell'immobile, ma soltanto minime differenze riguardanti la distribuzione degli spazi interni del corridoio e del vano originariamente destinato alla cucina. Ad oggi l'edificio si presenta nel complesso in un buono stato di conservazione; inoltre, al momento del sopralluogo era oggetto di lavori di manutenzione delle facciate esterne, come evidenziato nella documentazione fotografica dalla presenza del ponteggio a ridosso dei balconi.

L'immobile n.2 confina: a nord con appartamento di altra ditta, a sud ed ad est con area libera soprastante cortile condominiale, ad ovest con vano scala condominiale.

La ditta intestataria nelle visure catastali risulta non aggiornata perché riporta un soggetto titolare dell'usufrutto dell'immobile (Allegato 17); poiché, tale soggetto risulta deceduto il debitore esecutato è titolare dell'immobile per la piena proprietà.

IMMOBILE N.3

L'immobile n.3 è un garage al piano primo sottostrada dello stesso edificio di cui fa parte l'immobile n. 2 (Edificio 3), e precisamente il quinto a destra (Foto 4) entrando dalla scivola di ingresso (Allegato 19), confinante a nord-est con corsia condominiale, a nord-ovest, ed a sud-est con garages di altra ditta, sud-ovest con terrapieno. Al garage in questione si accede dal cancello carrabile di via Aldebaran al civico n.9/A.

L'immobile n.3 ha una superficie di mq 15 circa, la pavimentazione in mattonelle di cemento, le pareti ed il soffitto rifinite con intonaco grezzo, l'infisso costituito da una saracinesca in alluminio di tipo a rullo (Foto 5). La planimetria catastale (Allegato 19) risulta perfettamente rispondente allo stato attuale dei luoghi. I provvedimenti autorizzativi con i quali è stato realizzato l'edificio di cui fa parte il garage sono gli stessi di quelli riportati nella descrizione dell'immobile n.2.

La ditta intestataria nelle visure catastali risulta non aggiornata perché riporta un soggetto titolare dell'usufrutto dell'immobile (Allegato 20); poiché tale soggetto risulta

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

deceduto il debitore esecutato è titolare dell'immobile per la piena proprietà. Inoltre, la toponomastica risulta errata perché riporta il numero civico 11 anziché il n.9/A.

IMMOBILE N.4

L'immobile n.4 è una villetta, sita in Pedara (Ct) via Etnea n.140. L'abitazione è stata realizzata in data antecedente all'anno 1959 ed ampliata nella prima metà degli anni Sessanta. È costituita da due corpi di fabbrica collegati tra loro tramite un corridoio esterno coperto (Allegato 22). L'accesso all'immobile avviene dal cancello carrabile sulla via Etnea (Foto 1); percorrendo la corte di pertinenza che si estende intorno al fabbricato (Foto 2-3). L'abitazione è costituita da un *soggiorno* di mq 25,00 (Foto 5-6) con *ingresso* dal prospetto est, collegato a destra alla *camera da letto* di mq 17,60 (Foto 9-10) ed ad un *disimpegno* (Foto 7). Quest'ultimo permette di raggiungere il *w.c.* di mq 2,30 (Foto 8), la stessa camera da letto e la *cucina* di mq 9,00 (Foto 11). Sul lato sud il soggiorno è collegato al *corridoio esterno* (Foto 18-19-20), che conduce ad un *vano* di mq 13,6 (Foto 21-22) con relativo w.c. di mq 4,10 (Foto 23). Dal prospetto est si accede al *locale vasche* di mq 19,60 (foto 17) sul retro del quale vi sono due servizi (Foto 14-15-16) accessibili dal prospetto ovest dell'immobile. Sul prospetto est è presente un *portico* di mq 13,50 (Foto 4), mentre sul prospetto ovest è presente una *tettoia* di mq 10,70 (Foto 12-13) raggiungibile sia dalla corte che dalla cucina. Tutti gli ambienti hanno le pareti rivestite da intonaco di tipo civile eccetto la cucina e i servizi igienici che hanno le pareti rivestite da piastrelle di ceramica di media qualità fino ad un'altezza di 2 m circa. Il locale vasche ha le pareti rivestite da intonaco grezzo. I pavimenti interni sono in marmetta di graniglia e, assieme ai rivestimenti, risalgono al periodo di costruzione dell'immobile. Gli infissi esterni sono in legno massello e le porte interne in legno tamburato. La *corte*, che si estende tutta intorno al fabbricato per una superficie di circa mq 735, è pavimentata con mattonelle di cemento e la recinzione è costituita da un muro ad altezza variabile in sommità al quale vi è posizionata la ringhiera in ferro. L'abitazione sia internamente che esternamente versa in un mediocre stato di conservazione: in alcuni punti delle pareti del soggiorno sono presenti macchie di umidità dovuta al diretto contatto delle pareti con il terreno della corte esterna, la copertura necessita di interventi di manutenzione, gli intonaci esterni risultano in più punti deteriorati.

L'immobile n.4 è stato realizzato alla fine degli anni Cinquanta, come dimostrato dalla data di presentazione della planimetria catastale (Allegato 23) ed è stato ampliato nella prima metà degli anni Sessanta. L'area ricade in zona "CBCS – Residenziali stagionali di

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

Completamento" con Indice di Fabbricabilità Fondiaria di 0,3 mc/mq e altezza massima 7,5 metri. Si tratta di aree parzialmente edificate poste all'esterno del centro urbano e aventi tipologia a edifici isolati. Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione.

La planimetria catastale non è rispondente allo stato attuale dei luoghi (Allegato 24) in quanto non riporta la cucina, il corpo di fabbrica più piccolo ed il corridoio esterno coperto di collegamento. In data 08.01.1987 con protocollo 130 è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Pedara istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria (Allegato 25) ai sensi della Legge 47/85 (Pratica n.2483/47). Detta pratica di sanatoria è stata archiviata per carenza della documentazione richiesta con la nota prot. 15412 del 06.10.1997 e non ha ottenuto definizione con il rilascio di un provvedimento amministrativo; potrà essere ripresa su esplicita richiesta da parte degli interessati o da chiunque ne abbia titolo prima dell'avvio del procedimento di diniego (Allegato 26). L'intero importo dell'oblazione auto liquidata (Allegato 27) è stato versato in un'unica soluzione dalla ditta richiedente, ed in base alla dichiarazione sull'epoca di realizzazione degli abusi, non sono dovuti oneri concessori (Allegato 28). Poiché la situazione urbanistica degli immobili risulta da regolarizzare, si precisa che dal valore stimato sono stati decurtati i costi per il completamento della pratica di Sanatoria ed il rilascio della Concessione Edilizia. A tal proposito si precisa che a seguito della richiesta di documentazione con nota prot. 15412 del 06.10.1997 la ditta richiedente ha provveduto ad integrare in parte la documentazione con protocollo del 25.11.1997, trasmettendo all'Ufficio Tecnico Comunale una planimetria riportante lo stato dei luoghi (Allegato 29). Poiché la planimetria non riporta il corridoio esterno che collega i due corpi di fabbrica, detto corridoio rappresenta un abuso che non può essere sanato e che pertanto in sede di approvazione della pratica edilizia di Sanatoria dovrà essere demolito.

L'immobile n.4 confina a nord, a sud ed ad ovest con proprietà di altre ditte, ad est con via Etnea. Catastalmente è censito in due distinte particelle graffate quali la n.356 e la n.371 in quanto la corte è frazionata dalla particella occupata dall'acquedotto. La toponomastica nelle visure catastali risulta non aggiornata perché riporta, come l'atto di pignoramento, l'originario numero civico 74 (Allegato 30). Anche la ditta intestataria nelle visure catastali risulta non aggiornata perché riporta un soggetto titolare dell'usufrutto dell'immobile; poiché tale soggetto risulta deceduto il debitore esecutato è titolare dell'immobile per la piena proprietà.

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

Ing. Marco Messina
Via San Giuseppe n.64, 95016 – Mascali (CT)
Tel 3204630123 – e-mail *messina.marco@hotmail.it*

IMMOBILE N.5

L'immobile n.5 è un terreno sito in Linguaglossa (Ct), C.da Piano Ciocche, ed alcuni fabbricati abbandonati insistenti su di esso. Il terreno è catastalmente costituito da diverse particelle, tutte appartenenti al foglio 39, come di seguito riportato (Allegato 32):

TERRENO

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito (Euro)	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreni	39	393	SEMINATIVO	3		17	00	0, 88	0,70
Terreni	39	503	SEMINATIVO	3		82	20	4,25	3,40
Terreni	39	501	PASCOLO	U		27	72	3,58	1,15
Terreni	39	309	VIGNETO	5		08	40	0,43	0,45
Terreni	39	200	VIGNETO	5		09	44	0,49	0,39
Terreni	39	202	BOSCO CEDUO	2		44	75	8,09	1,16
Terreni	39	499	BOSCO CEDUO	2		26	10	4,72	0,67
Terreni	39	407	VIGNETO	5		09	50	0,49	0,39

Esse sono ubicate tra quota 1150 e 1160 metri s.l.m. del versante nord-est etneo, ad una distanza, in linea d'aria, di circa 5 km dal centro abitato di Linguaglossa, e sono raggiungibili per mezzo della Strada Provinciale Mareneve che conduce alla stazione turistica di Piano Provenzana (Allegato 33). Si tratta di terreni di natura vulcanica, con affioramenti, in alcuni punti, di roccia lavica, caratterizzati da una leggera pendenza, articolata in terrazzamenti irregolari, che procede discendente da ovest verso est. La vegetazione presenta elementi tipici della macchia mediterranea prevalentemente di tipo boschivi. Il terreno si estende tra la strada Mareneve ed una trazzera sterrata, con le quali confina rispettivamente ad ovest ed ad est, mentre nei restanti lati confina con proprietà di altre ditte. La particella 393, che risulta l'unica non contigua con le altre particelle, confina a sud con proprietà di altra ditta, mentre nei restanti lati con la strada Mareneve. La trazzera si innesta (Foto 11) con la stessa strada provinciale e l'accesso al fondo è possibile da tutte e due le strade in quanto non sono presenti recinzioni. La qualità catastale di ciascuna particella non corrisponde con la vegetazione presente nella realtà: la particella 393, qualificata seminativo, è occupata da vegetazione spontanea, macchie di rovi, ginestre e qualche albero di roverella (Foto 1); le particelle 503-501-407 sono occupati da bosco di pini (Foto 2-3-4-9); le particelle 199-200-202-499 sono occupati da boschi misti di castagno, cerri e roverella (Foto 5-6-7). Allo stato attuale il terreno risulta in stato di abbandono, ed in assenza di interventi colturali i processi di evoluzione

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

naturale procedono molto lentamente a causa della concorrenza esercitata dal piano dominante.

I fabbricati insistenti sul fondo sono catastalmente così distinti (Allegato 32):

FABBRICATI

Catasto	Foglio	Particella	Categoria	Consistenza
Terreni	39	201	Fabbricato rurale	20 m²
Fabbricati	39	500	Unità Collabenti	
Fabbricati	39	502	Unità Collabenti	
Fabbricati	39	504	Unità Collabenti	

Il fabbricato rurale distinto con la particella 201 è un rudere di mq 20 con forma rettangolare, del quale oggi restano soltanto le pareti perimetrali costituite da muratura a secco in pietra lavica (Foto 12-13-14). I fabbricati distinti con le particelle 500 e 502 sono ridotti ad un cumulo di pietre completamente ricoperte dalla vegetazione del suolo (Foto 15-16-17). Il fabbricato particella 504 è inesistente.

Le particelle 199-200-202-393-407-499-501-503 ricadono in "Zona C del Parco dell'Etna", con le prescrizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato 34).

IMMOBILE N.6

L'immobile n.6 è un terreno sito in San Pietro Clarenza (Ct), C.da San Leonardo (Allegato 36), distinto in catasto terreni come segue (Allegato 37):

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha	are	ca	Reddito (Euro) Dominicale	Agrario
Terreni	2	847	CHIUSA	2	02	20		1,53	0,57

Il terreno è ubicato, in linea d'aria, a poco più di 500 metri dal centro abitato ed è raggiungibile dalla via Vincenzo Bellini, sulla quale prospetta per circa 40 metri. Ha una forma allungata ed è accessibile da un cancello posizionato sulla stessa via Bellini (Foto 1). Confina a nord-ovest con via Vincenzo Bellini e sui restanti lati con proprietà di altra ditta. I confini sono ben materializzati e sono costituiti da un muro in blocchi forati di cemento e rete metallica sul lato strada, da muri in pietra misti a blocchi forati di cemento sui lati interni.

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

Il terreno versa in uno stato di abbandono è risulta coperto da vegetazione spontanea (Foto 2). Esso ricade nelle previsioni del P.R.G. in massima parte in zona "CA" (Area per Attività Turistiche e Alberghiere) con densità edilizia fondiaria non superiore a 1,00 mc/mq, una porzione posta a sud-est risulta interessata dal passaggio di strada di previsione (Allegato 38).

4. PROVENIENZA E PROPRIETÀ

L'immobile n.1 è pervenuto al debitore esecutato per atto di donazione condizionato in Notaio Tomasello Maria Grazia del 29.05.1998, trascritto il 17.06.1998 ai nn.18681/14689; cui pervenne per atto di compravendita in Notaio Barrica del 7.12.1957, trascritto l'11.12.1957 ai nn.32669/28321; cui pervennero per successione legittima denuncia n.22 vol.3043 Ufficio Registro di Catania trascritta il 31.08.2006 ai nn.57706/34043 e successione legittima denuncia n.21 vol.3338 Ufficio Registro di Catania trascritta il 10.06.2008 ai nn.35031/23333.

Gli **immobili** nn.2 e 3 sono pervenuti al debitore esecutato per atto di compravendita in Notaio Musumeci del 04.05.1970, trascritto il 10.06.1970 ai nn.16551/13105; cui pervennero per successione legittima denuncia n.22 vol.3043 Ufficio Registro di Catania trascritta il 31.08.2006 ai nn.57706/34043 e successione legittima denuncia n.21 vol.3338 Ufficio Registro di Catania trascritta il 10.06.2008 ai nn.35031/23333.

N.B.: nella certificazione notarile risulta riportato erroneamente il numero di registro particolare 13058 anziché 13105 relativo all'atto di compravendita del 04.05.1970.

L'immobile n.4 è pervenuto al debitore esecutato per atto di donazione condizionato in Notaio Tomasello Maria Grazia del 29.05.1998, trascritto il 17.06.1998 ai nn.18681/14689; cui pervenne per atto di compravendita in Notaio Musumeci del 21.05.1964, trascritto il 22.05.1964 ai nn.19816/16972; cui pervennero per successione legittima denuncia n.22 vol.3043 Ufficio Registro di Catania trascritta il 31.08.2006 ai nn.57706/34043 e successione legittima denuncia n.21 vol.3338 Ufficio Registro di Catania trascritta il 10.06.2008 ai nn.35031/23333.

L'Immobile n.5 è pervenuto al debitore esecutato per atto di divisione in Notaio Giamporcaro Francesco di Fiumefreddo di Sicilia del 9.07.2004, trascritto il 15.07.2004 ai nn.37354/27773; cui pervenne per atto di donazione in Notaio Grasso del 12.08.1977,

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

trascritto il 26.08.1977 ai nn.25937/22010, e successivo atto di rettifica a donazione in Notaio Grasso del 24.10.1978, trascritto l'8.11.1978 ai nn.33498/28102.

L'**immobile** n.6 è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita in Notaio Barbagallo del 25.08.1980.

Gli **immobili** nn.**1-2-3-4** sono gestiti dagli eredi del soggetto donante nell'atto di donazione condizionato in Notaio Tomasello Maria Grazia del 29.05.1998 trascritto il 17.06.1998 ai nn.18681/14689, in forza di una sentenza della Corte di Appello di Catania Seconda Sezione Civile con la quale è stato reso nullo il predetto atto di donazione. Si precisa che la domanda giudiziale relativa alla controversia tra il debitore esecutato e gli eredi della parte donante non risulta trascritta nei Registri Immobiliari della Conservatoria ed, inoltre, gli immobili in questione risultano nei Pubblici Registri ancora in ditta al debitore esecutato.

Gli immobili nn.1 e 4 sono concessi in locazione a terzi (Allegati 39- 40).

Gli immobili nn.2 e 3 sono gestiti dagli eredi della parte donante.

Gli **immobili** nn. **5** e **6** sono di proprietà del debitore esecutato per la quota 1/1 e risultano condotti dallo stesso.

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Le formalità gravanti sugli immobili in oggetto e che sono da cancellare con il decreto di trasferimento, sono le seguenti (Allegato 41):

1. ISCRIZIONE del 03/03/2011 - Registro Particolare 1649 Registro Generale 11693
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1186 del 03/05/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   (***Immobili nn.1-2-3-4-5***)
2. TRASCRIZIONE del 15/09/2011 - Registro Particolare 33168 Registro Generale 46141
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3471 del 23/07/2011
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   (***Immobili nn.1-2-3-4-5***)

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

3. TRASCRIZIONE del 03/04/2012 - Registro Particolare 14681 Registro Generale 17812
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1421 del 02/03/2012
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   (***Immobili nn.1-2-3-4-5***)

4. ISCRIZIONE del 09/10/2012 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 47424
   Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 16142/2012 del 08/10/2012
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
   (***Immobile n.6***)

6. VALORI DI MERCATO

La stima degli immobili n.1 e n.2 è stata eseguita mediante due diversi metodi quali il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico di capitalizzazione del reddito. Il valore di mercato è stato ottenuto eseguendo il valore medio dei due. La stima dei restanti immobili è stata eseguita mediante soltanto il metodo sintetico-comparativo.

Nel caso del metodo sintetico comparativo il valore del bene da stimare è stato dedotto dall'analisi del mercato immobiliare del comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita, tenendo anche conto delle modalità di vendita (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita andrà effettuata un'offerta minima in aumento. Al valore ricavato sono stati applicati dei coefficienti (maggiorativi e/o minorativi) che indicano le peculiarità del bene in esame, come la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione, la dotazione di impianti, etc.

Nel caso del metodo analitico per capitalizzazione del reddito è stato rilevato, sulla base del mercato degli affitti della zona e dei dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il valore di locazione per immobili analoghi a quello in oggetto. Il valore di locazione mensile su superficie lorda è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per i 12 mesi, ottenendo il reddito annuale lordo. Per la determinazione del reddito annuale netto sono state detratte le spese generali (manutenzione, amministrazione, imposte, etc.) il tutto per una percentuale pari al 25% del reddito annuale lordo. Il valore di stima è stato ottenuto capitalizzando il reddito annuo netto.

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

Ing. Marco Messina
Via San Giuseppe n.64, 95016 – Mascali (CT)
Tel 3204630123 – e-mail: *messino.marco@hotmail.it*

VALORE IMMOBILE N.1

Appartamento sito in Catania via Gradisca n.27, piano primo

Da indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di mercato di **€ 2.500,00/mq**. A tale valore si è ritenuto opportuno applicare i seguenti coefficienti (maggiorativi e/o minorativi) che indicano le peculiarità dell'appartamento:

Caratteristiche posizionali medie *(zona centrale)*	1,00
Caratteristiche ambientali intrinseche *(panoramicità, orientamento, luminosità)*	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	0,95
Caratteristiche tecniche e funzionali	0,95
Caratteristiche ambientali estrinseche *(salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio, collegamenti e servizi)*	1,00
Vetustà	0,75
Coefficiente di merito totale	**0,68**

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando:

- Il 100% delle superfici calpestabili;
- Il 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
- Il 100% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali non in comune;
- Il 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali in comune;
- Il 25% della superficie dei balconi.

Superficie commerciale **Immobile n.1** ..... mq 137,00

Valore di stima **Immobile n.1** ..... 2.500,00 €/mq × 0,68 × 137,00 mq = € 232.900,00

Sulla base del mercato degli affitti della zona, e dei dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un **valore di locazione** pari a **€ 5,40/mq** mensili.

Superficie commerciale **Immobile n.1** ..... mq 137,00

Reddito Annuo Lordo ..... 5,40 €/mq × 137,00 mq × 12 mensilità = € 8.877,60

Spese ..... 25% × R.A.L. = € 2.219,40

Reddito Annuo Netto ..... R.A.L. – Spese = € 8.877,60 – € 2.219,40 = € 6.658,20

Tasso medio della redditività immobiliare ..... r = 3%

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

Valore di stima Immobile n.1 $\frac{R.A.N.}{r} = \frac{6.658,20}{0,03} =$ **€ 221.940,00**

Il valore di stima finale dell'immobile è stato ottenuto calcolando il valore medio dei valori ottenuti con i due metodi.

Valore finale Immobile n.1 $\frac{232.900,00 + 221.940,00}{2} =$ **€ 227.420,00**

Arrotondato a € 227.400,00

VALORE IMMOBILE N.2

Appartamento sito in Catania via Aldebaran n.9, piano sesto

Da indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di mercato di **€ 2.100,00/mq**. A tale valore si è ritenuto opportuno applicare i seguenti coefficienti (maggiorativi e/o minorativi) che indicano le peculiarità dell'appartamento:

Caratteristiche posizionali medie *(zona semicentrale)*	1,00
Caratteristiche ambientali intrinseche *(panoramicità, orientamento, luminosità)*	1,10
Stato di conservazione e manutenzione	1,05
Caratteristiche tecniche e funzionali	1,00
Caratteristiche ambientali estrinseche *(salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio, collegamenti e servizi)*	1,00
Vetustà	1,00
Coefficiente di merito totale	**1,16**

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando:

- Il 100% delle superfici calpestabili;
- Il 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
- Il 100% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali non in comune;
- Il 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali in comune;
- Il 25% della superficie dei balconi.

Superficie commerciale Immobile n.2 ..... **mq 190,00**

Valore di stima Immobile n.2 ..... **2.100,00 €/mq × 1,16 × 190,00 mq = € 462.840,00**

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

Sulla base del mercato degli affitti della zona, e dei dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un **valore di locazione** pari a **€ 5,40/mq** mensili.

Superficie commerciale **Immobile n.2** ..... mq 190,00

Reddito Annuo Lordo ..... 5,40 €/mq × 190,00 mq × 12 mensilità = € 12.312,00

Spese ..... 25% × R.A.L. = € 3.078,00

Reddito Annuo Netto ..... R.A.L. – Spese = € 12.312,00 – € 3.078,00 = € 9.234,00

Tasso medio della redditività immobiliare ..... r = 3%

Valore di stima **Immobile n.2** ..... $\frac{\text{R.A.N.}}{r} = \frac{9.234,00}{0,03} =$ € 307.800,00

Il valore di stima finale dell'immobile è stato ottenuto calcolando il valore medio dei valori ottenuti con i due metodi.

Valore finale **Immobile n.2** ..... $\frac{462.840,00 + 307.800,00}{2} =$ € 385.320,00

Arrotondato a **€ 385.300,00**

VALORE IMMOBILE N.3

Garage sito in Catania via Aldebaran n.9/A, piano primo sottostrada

Da indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di mercato di **€ 2.100,00/mq**.

Superficie commerciale **Immobile n.3** ..... mq 15,00

Valore di stima **Immobile n.3** ..... 2.100,00 €/mq × 15,00 mq = € 31.500,00

VALORE IMMOBILE N.4

Villetta sita in Pedara via Etnea n.140

Da indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di mercato di **€ 1.700,00/mq**. A tale valore si è ritenuto opportuno applicare i

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

seguenti coefficienti (maggiorativi e/o minorativi) che indicano le peculiarità dell'appartamento:

Caratteristiche posizionali medie	1,00
Caratteristiche ambientali intrinseche *(panoramicità, orientamento, luminosità)*	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	0,70
Caratteristiche tecniche e funzionali	0,90
Caratteristiche ambientali estrinseche *(salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio, collegamenti e servizi)*	1,00
Vetustà	0,60
Coefficiente di merito totale	**0,38**

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando:

a. il 100% delle superfici calpestabili;
b. il 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
c. il 100% delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e perimetrali, non superiore al 10% di cui ai punti a. e b.;
d. il 35% dei porticati;
e. il 10% della corte.

Superficie commerciale **Immobile n.4** ..... mq 202,00

Valore di stima **Immobile n.4** ..... 1.700,00 €/mq × 0,38 × 202,00 mq = € 130.492,00

A tale valore sono state sottratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, ottenendo così il valore finale. Tali spese sono state stimate pari a € 15.000,00 , comprensive delle competenze tecniche.

Valore di stima finale ..... 130.492,00 – 15.000,00 = € 115.492,00

Arrotondato a € 115.400,00

VALORE IMMOBILE N.5

Terreno e fabbricati siti in Linguaglossa (Ct), C.da Piano Ciocche

Il più probabile valore di mercato dell'immobile n.5 è stato determinato sia sulla base dei Valori Agricoli Medi indicati dalla Regione Sicilia per la Regione Agraria n°2 denominata "Versante Litoraneo Etna", che sulla base delle esigue transazioni rilevate nell'indagine di mercato, tenendo in considerazione l'ubicazione a pochi chilometri del centro abitato e la facile raggiungibilità dei luoghi. Ai fini della stima i fabbricati non sono

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

stati considerati come beni a sé stanti perché ritenuti poco significativi e privi di alcun valore nello stato in cui si trovano; inoltre, nell'ipotesi di calcolo del valore di trasformazione dei fabbricati in funzione degli indici urbanistici della zona "Verde Agricolo" e lo sfruttamento delle volumetrie esistenti, occorre tenere presente l'onerosa e limitativa incidenza dei vincoli naturalistici e paesaggistici. Pertanto, il valore del terreno risulta comprensivo anche del valore dei fabbricati.

Poiché le qualità catastali delle diverse particelle non corrispondono alle colture attualmente in atto, si è ritenuto applicare un unico valore unitario pari € 2,50/mq uguale per tutte le particelle.

Catasto	Foglio	Particella	Superficie m²
Terreni	39	393	1.700
Terreni	39	503	8.220
Terreni	39	501	2.772
Terreni	39	309	840
Terreni	39	200	944
Terreni	39	202	4.475
Terreni	39	499	2.610
Terreni	39	407	950
Superficie totale			22.511

Valore di stima **Immobile n.5** 2,50 €/mq × 22.511 mq = € 56.278,00

Arrotondato a € 56.200,00

VALORE IMMOBILE N.6

Terreno sito in San Pietro Clarenza, C.do San Leonardo

L'immobile n.6 è caratterizzato da una modesta consistenza e da una particolare geometria che non permettono di sfruttare la densità edilizia fondiaria prevista da P.R.G.. Da evidenziare, però, che è caratterizzato da fattori estrinsechi, come l'ubicazione molto prossima al centro abitato, e fattori intrinsechi, come la agevole raggiungibilità e accessibilità oltre l'ampio prospetto su una strada principale, i quali lo rendono appropriato ad usi diversi da quello previsto dal P.R.G.. Pertanto, basando il procedimento estimativo sia sui parametri tecnici che sulle peculiarità dell'immobile, il CTU ha ritenuto congruo applicare un valore unitario di stima pari a 20,00 €/mq.

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

Valore di stima Immobile n.6 ..... 20,00 €/mq × 220 mq = € 4.400,00

7. VENDITA IN UNO O PIÚ LOTTI

LOTTO DI VENDITA 1

- ***Appartamento*** in Catania, via Gradisca n.27, in catasto fabbricati *foglio* 18 *particella* 678 *sub* 8, piano 1, *categoria* A/2, *classe* 5, *consistenza* 7 vani, *rendita* € 939,95

Valore finale del LOTTO 1 ..... € 227.400,00

LOTTO DI VENDITA 2

- ***Appartamento*** in Catania, via Aldebaran n.9, in catasto fabbricati *foglio* 17 *particella* 113 *sub* 35, piano 6, *categoria* A/2, *classe* 6, *consistenza* 7 vani, *rendita* € 1.102,64

Valore finale del LOTTO 2 ..... € 385.300,00

LOTTO DI VENDITA 3

- ***Garage*** in Catania, via Aldebaran n.9/A, in catasto fabbricati *foglio* 17 *particella* 113 *sub* 49, piano 1S, *categoria* C/6, *classe* 8, *consistenza* 15 m², *rendita* € 71,27

Valore finale del LOTTO 3 ..... € 31.500,00

LOTTO DI VENDITA 4

- ***Villetta*** in Pedara (Ct), via Etnea n.140, in catasto fabbricati *foglio* 26 *particelle* 356-371 , piano T-R, *categoria* A/3, *classe* 1, *consistenza* 4,5 vani, *rendita* € 134,80

Valore finale del LOTTO 4 ..... € 115.500,00

LOTTO DI VENDITA 5

- ***Terreno e fabbricati*** in Linguaglossa (Ct), C.da Piano Ciocche

TERRENO									
Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito (Euro)	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreni	39	393	SEMINATIVO	3		17	00	0,88	0,70

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

Terreni	39	503	SEMINATIVO	3		82	20	4,25	3,40
Terreni	39	501	PASCOLO	U		27	72	3,58	1,15
Terreni	39	309	VIGNETO	5		08	40	0,43	0,45
Terreni	39	200	VIGNETO	5		09	44	0,49	0,39
Terreni	39	202	BOSCO CEDUO	2		44	75	8,09	1,16
Terreni	39	499	BOSCO CEDUO	2		26	10	4,72	0,67
Terreni	39	407	VIGNETO	5		09	50	0,49	0,39

FABBRICATI				
Catasto	**Foglio**	**Particella**	**Categoria**	**Consistenza**
Terreni	39	200	Fabbricato rurale	20 m²
Fabbricati	39	500	Unità Collabenti	
Fabbricati	39	502	Unità Collabenti	
Fabbricati	39	504	Unità Collabenti	

Valore finale del LOTTO 5 ..... **€ 56.200,00**

LOTTO DI VENDITA 6

- ***Terreno*** in San Pietro Clarenza (Ct), in catasto terreni *foglio* 2 *particella* 847, *qualità* Chiusa, *classe* 2, *are* 2 *ca* 20, *reddito dominicale* € 1,53, *reddito agrario* € 0,57

Valore finale del LOTTO 6 ..... **€ 4.400,00**

8. CONCLUSIONI

Il **valore stimato** del compendio immobiliare pignorato è di **€ 820.200,00**.

Gli immobili appartengono a privati non soggetti a regime I.V.A., pertanto il suo trasferimento non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.

Alla presente relazione (composta da n.24 pagine) si allegano i seguenti documenti e/o elaborati che ne costituiscono parte integrante:

- ✓ All.1 – Verbale di sopralluogo immobile n.2;
- ✓ All.2 – Verbale di sopralluogo immobile n.1;
- ✓ All.3 – Verbale di sopralluogo immobile n.4;

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

- ✓ All.4 – Documentazione fotografica immobile n.1;
- ✓ All.5 – Planimetria generale immobile n.1;
- ✓ All.6 – Richiesta Licenza Edilizia immobile n.1;
- ✓ All.7 – Abitabilità immobile n.1;
- ✓ All.8 – Planimetria catastale immobile n.1;
- ✓ All.9 – Planimetria di progetto immobile n.1;
- ✓ All.10 – Planimetria stato di fatto immobile n.1;
- ✓ All.11 – Visure catastali immobile n.1;
- ✓ All.12 – Documentazione fotografica immobile n.2;
- ✓ All.13 – Provvedimento autorizzativo edilizio immobili nn.2 e 3;
- ✓ All.14 – Abitabilità immobile immobili nn.2 e 3;
- ✓ All.15 – Planimetria catastale immobile n.2;
- ✓ All.16 – Planimetria stato di fatto immobile n.2;
- ✓ All.17 – Visure catastali immobile n.2;
- ✓ All.18 – Documentazione fotografica immobile n.3;
- ✓ All.19 – Planimetria catastale immobile n.3;
- ✓ All.20 – Visure catastali immobile n.3;
- ✓ All.21 – Documentazione fotografica immobile n.4;
- ✓ All.22 – Planimetria generale immobile n.4;
- ✓ All.23 – Planimetria catastale immobile n.4;
- ✓ All.24 – Planimetria stato di fatto immobile n.4;
- ✓ All.25 – Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (Mod. 47/85-A) immobile n.4;
- ✓ All.26 – Attestazione sullo stato della pratica edilizia immobile n.4;
- ✓ All.27 – Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (Mod. 47/85-R) immobile n.4;
- ✓ All.28 – Dichiarazione sostitutiva di atto notorio immobile n.4;
- ✓ All.29 – Planimetria di progetto immobile n.4;
- ✓ All.30 – Visure catastali immobile n.4;
- ✓ All.31 – Documentazione fotografica immobile n.5;
- ✓ All.32 – Visure catastali immobile n.5;
- ✓ All.33 – Stralcio cartografia IGM immobile n.5;
- ✓ All.34 – Certificato di destinazione urbanistica immobile n.5;
- ✓ All.35 – Documentazione fotografica immobile n.6;

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

Ing. Marco Messina
Via San Giuseppe n.64, 95016 – Mascali (CT)
Tel 3204630123 – e-mail: *messina.marco@hotmail.it*

- ✓ All.36 – Stralcio cartografia IGM immobile n.6;
- ✓ All.37 – Visure catastali immobile n.6;
- ✓ All.38 – Certificato di destinazione urbanistica immobile n.6;
- ✓ All.39 – Contratto di locazione immobile n.1;
- ✓ All.40 – Contratto di locazione immobile n.4;
- ✓ All.41 – Ispezione ipotecaria presso la conservatoria dei RR.II..

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere bene espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento.

Catania, lì 08.05.2013

Il C.T.U.

Ing. Marco Messina

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA CATANIA

Il CTU dichiara che l'elaborato peritale in originale, non rinvenuto nel fascicolo all'udienza del 30/05/2013, è stato depositato in data 09/05/2013

IL CTU

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 05-06-2013
IL CANCELLIERE

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