

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE SESTA CIVILE**

**Giudice Delegato: Dott.ssa M. FASCETTO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE E ALLEGATI**

**Esecuzione Immobiliare n° 890/2010**

**C.T.U. ARCHITETTO OLIVIA PAOLA PARISI**

**PREMESSA**

La S.V., Ill.ma ha nominato la sottoscritta, arch. Olivia Parisi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Catania con il n°1063, quale consulente tecnico d'ufficio affidando il mandato allegato al verbale d'udienza.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Prestato giuramento in data 5.03.2011 alla presenza del della S.V.Ill. ma, successivamente il sottoscritto C.T.U. si è recata al catasto per acquisire la documentazione necessaria, inoltre previo avviso a mezzo telegramma all'esecutato e a mezzo mail ai legali del creditore precedente e degli intervenuti è stato fissato il sopralluogo per giorno 03.04.2012 presso l' immobile oggetto della presente esecuzione e si è proceduto al rilievo dell' immobile (allegato 1).

• **DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI CESPITI PIGNORATI**

Il cespite oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Catania in via C. Dusmet n°171 al piano terra di un fabbricato elevato 5 piani fuori terra .

La struttura portante in elevazione è realizzata in muratura di blocchi di pietra lavica e mattoni; i soffitti sono realizzati con volte.

L'immobile consiste in una bottega adibita alla vendita di articoli da pesca ed è composta da un grande vano al piano terra , disimpegno w.c, al di sopra di detti vani vi è ubicato un soppalco ed un ripostiglio; sottostante il vano ubicato

al piano terra ed ad esso collegato con una scala in pietra lavica si sviluppa un piano cantinato, privo di aerazione naturale e attualmente utilizzato come deposito merce.

• **CONFORMITÀ URBANISTICHE**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato costruito presumibilmente verso la fine del 1800 e comunque antecedentemente l'anno 1941.

La bottega in oggetto è stata originata dalla fusione con cambio di destinazione d'uso di due unità preesistenti, giusta autorizzazione Comunale n°154/05 (allegato 2); per il soppalco è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria, ai sensi dell'art.37 del T.U. n 380/01, con provvedimento dirigenziale del Comune di Catania n° 299/08 del 11.09.2008 (allegato 3); il piano cantinato, che è stato catastato dal sottoscritto (previa autorizzazione del Giudice delegato) non costituisce abuso edilizio in quanto l'intero fabbricato è stato edificato anteriormente al 1941.

• **TITOLARIETA' DELL' IMMOBILE**

L' Esecutato è proprietario dell' intero immobile oggetto della presente esecuzione; l'immobile è pervenuto all' esecutato per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Caterina Agosta del 12.07.2004, e trascritto a Catania in data 06.08.2004 ai nn° 43176/27183

### **PAR. 1 DATI CATASTALI E CONFINI**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 69, part. 8381, sub. 33 ( **EX SUB 30**) cat. C/1, classe 5 consistenza: mq. 89 rendita catastale €. 2.7.07,32 (allegati 3 e 4); si precisa che è stata presentata, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, aggiornamento catastale in quanto nella precedente planimetria (in cui l'immobile era identificato con il sub 30) non era stato riportata la planimetria del piano cantinato sottostante l'area della bottega.

**CONFINANTE:** a nord con proprietà di terzi, ad est con via C. Dusmet ad ovest con corpo proprietà di terzi ed a sud con la via Maresca.

### **PAR. 2 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

L'immobile allo stato attuale è adibito ad attività commerciale di vendita di articoli da pesca.

Esso è costituito:

Al piano terra da un grande vano esteso mq 44,77 di altezza di ml 2,80, un anti -bagno esteso mq 5,50 e da un bagno esteso mq. 2,00 di altezza di ml 2,50;per una superficie complessiva di mq. 52,27

Al piano ammezzato da un soppalco esteso mq. 35,41 di altezza di ml 2,40, e un vano ripostiglio esteso mq. 10,40 di altezza di ml 2,30; per una superficie complessiva di mq. 46,05, si sottolinea che per la valutazione di tale superficie

si considera quella ragguagliata e cioè quella moltiplicata per il coefficiente descritto al paragrafo 3.2; ( quindi  $46,05 \times 0,90 =$  S.R. pari a 41,45 mq)

Al piano cantinato da quattro vani ,comunicanti tra loro, ed estesi complessivamente mq 86,12 di altezza ml. 3,58; anche in questo caso si terrà conto per la valutazione della superficie ragguagliata e cioè quella moltiplicata per il coefficiente descritto al paragrafo 3.2; ( quindi  $83,12 \times 0,45 =$  S.R. pari a 37,40 mq)

**IN TOTALE LA SUPERFICIE OGGETTO DI VALUTAZIONE DEL CESPITE  
E' PARI A 131,12 MQ.**

**RIFINITURE**

- I pavimenti al piano terra sono realizzati con mattonelle ceramiche al piano soppalco con parquet prefinito; il piano cantinato si trova allo stato rustico
- Le pareti ed i soffitti sia al piano terra che al piano del soppalco sono tinteggiati, ad esclusione di quelle del servizio che sono rivestite con piastrelle ceramizzate; al piano cantinato invece sono allo stato rustico
- Infissi interni: in legno,
- Infissi esterni: in ferro e dotati di inferriate e/o saracinesche
- Lo stato di conservazione è buono.

### **PAR. 3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.**

La stima del cespite è stata eseguita con due diversi metodi di calcolo, quello della capitalizzazione dei redditi e quello analitico ed è stato considerato il valore medio.

Il **valore di locazione** dato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per i negozi è pari a 20,80 €/mq per mese su superficie lorda.

Per quanto attiene il **valore di mercato** calcolato al mq., ci si riferisce a quello riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari **dell'Agenzia del Territorio pari a €.** 3.200,00 al mq e a quello riportato sul **Consulente immobiliare n°908/ 2012** è pari ad €. 3.000,00 al mq. (nel calcolo per il valore di riferimento sarà quindi considerato il valore medio tra i due valori, che sarà **quindi pari a 3.100,00 €/mq.**

Nel calcolo del valore dell'immobile effettuato con i due metodi si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (in aumento e/o in diminuzione) che indicano le peculiarità dell'immobile, quale la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione, la dotazione di servizi (scuole, uffici postali, farmacia, trasporti pubblici, negozi, supermercati etc.) e le peculiarità della singola unità immobiliare, stato di manutenzione, etc.

### **PAR.3.2 COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO**

Trovandosi il cespite in una zona dotata di servizi, si è considerato un coefficiente in aumento di **1,03**, lo stato di conservazione del palazzo è buono, è possibile applicare un coefficiente relativo all' età e al suo stato di conservazione di **0,70** - l' immobile si trova in uno stato di conservazione buono quindi è possibile applicare un coefficiente di **1,03** ;

L' immobile è dotato di un area soppalcata quindi a tale superficie è stato applicato un coefficiente correttivo di **0,90**;

L' immobile è dotato di un area ubicata al piano interrato destinata a deposito di merci (senza permanenza di persone) quindi a tale superficie è stato applicato un coefficiente correttivo di **0,45**;

### **PAR. 3.3 TABELLA DELLE SUPERFICI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

|                        | <b>SUPERFICIE MQ.</b> | <b>COEFFICIENTE</b> | <b>SUPERFICIE MQ.</b> |
|------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>PIANO TERRA</b>     | <b>52,27</b>          | <b>-</b>            | <b>52,27</b>          |
| <b>PIANO AMMEZZATO</b> | <b>46,05</b>          | <b>0,90</b>         | <b>41,45</b>          |
| <b>PIANO CANTINATO</b> | <b>83,12</b>          | <b>0,45</b>         | <b>37,40</b>          |
|                        |                       | <b>TOTALE</b>       | <b>131,12</b>         |

Tutto ciò premesso ne deriva che il valore dell' immobile è stato calcolato come di seguito descritto:

### **PAR. 3.4 METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Per la valutazione dell'immobile è stato adottato il valore di 20,80 €/mq per mese su superficie lorda; detto valore va moltiplicato per i coefficienti definiti nel

paragrafo 3.2, quindi si avrà un valore di riferimento pari a 15,45 €/mq (da:  
 $20,80 \text{ €/mq} \times 1,03 \times 0,70 \times 1,03 = 15,45 \text{ €/mq}$ ).

Ne segue che il canone d'affitto mensile (lordo) realizzabile è pari ad €. 2.025,36 (da 15,45 €/mq x 131,12 mq dell'immobile comprensivo delle superficie ragguagliata); ne segue che si può realizzare un reddito annuale lordo di €. 24.304,28; Per la determinazione del reddito netto si devono detrarre le spese di manutenzione di servizi quali, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte il tutto per una percentuale pari al 30% ( pari a €. 7.291,28);

Ne deriva che il reddito medio annuo netto (reddito lordo meno le spese) è pari ad €. 17.012,99;

Infine considerando il tasso di capitalizzazione al 4,5%, il valore dell'immobile è pari ad €. 17.012,99/ 3,0% e cioè **€. 378.066,52.**

### **PAR. 3.5 METODO ANALITICO (VALORE A MQ)**

Il valore di riferimento ,è pari al valore indicato nel paragrafo 3.1. e quindi ad 3.100,00 €/mq, che corretto con i relativi coefficienti, è pari a 2.302,15 €/mq. (DA:  $3.100,00 \text{ €/mq} \times 1,03 \times 0,70 \times 1,03 = 2.302,15 \text{ €/mq}$ ).

Ne segue che il valore di stima sarà pari a 2.302,15 €/mq. per 131,12 mq. dell' immobile e quindi **€. 301.856,00;**

**PAR. 3.6 VALORE DELL'IMMOBILE**

Il valore dell'immobile è uguale al valore medio delle stime effettuate con i due diversi metodi, rispettivamente €. €. 378.066,52.e €. 301.856,00;

ne segue che : Il valore commerciale dell' immobile in oggetto è pari ad €.  
339.961,26

**PAR. 4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:**

Dall'esamina della certificazione notarile e dalla comparazione delle visure ipotecarie effettuata dalla sottoscritta, risulta che sull'immobile gravano:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta in data 19 ottobre 2005 ai nn. 67820/24043 in forza dell'atto di mutuo del 14 ottobre 2005 a rogito del notaio Luca Antongiulio rep. N°1687/877 per €. 70.000,00 ( sorte capitale € 35.000,00 ) sull'intero immobile a favore del CREDITO EMILIANO S.P.A.
- 2) Ipoteca volontaria iscritta in data 26 giugno 2008 ai nn. 38789/7099 in forza dell'atto di mutuo del 14 ottobre 2005 a rogito del notaio Giuseppe Lombardo rep. N°40106/814967 per €. 150.000,00 ( sorte capitale €

Olivia Paola Parisi- Architetto-

via Modena 24, 95126 Catania  
Tel-0956786994, Tel/fax- 095-7169404-3388362129  
Email-arch.oliviaparis@yahoo.it

100.000,00 ) sull'intero immobile a favore della BANCA POPOLARE DI  
RAGUSA SOC.COOP. PER AZIONI S.P.A.

3) **TRASCRIZIONE** del pignoramento del 17/09/2010, in data 27.09.2010 ai  
nn.ri. 51428/31895 sull' dell'immobile oggetto della presente esecuzione.

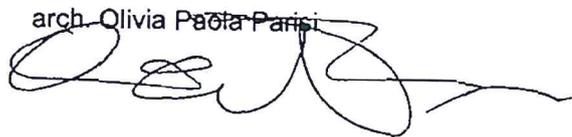
Confidando di avere esaurientemente trattato i quesiti posti , tanto si rassegna  
alla S.V. Ill.ma, ringraziando per la fiducia accordata, rimanendo a disposizione  
per qualsiasi chiarimento; alla presente relazione (composta da 9 pagine) si  
allegano i seguenti documenti e/o elaborati che ne costituiscono parte  
integrante:

**INDICE DEGLI ALLEGATI:**

- Allegato 1-** Verbale di sopralluogo  
**Allegato 2-** Autorizzazione n°154/05  
**Allegato 3-** Autorizzazione n°299/08  
**Allegato 4-** Visura catastale  
**Allegato 5-** Planimetria catastale 1:200 Ispezione ipotecaria  
**Allegato 6-** Ispezione ipotecaria  
**Allegato 7-** Documentazione fotografica

Li 30 Ottobre 2012

arch. Olivia Paola Parisi



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi ..... 30 OTT. 2012 .....



IL FUNZIONARIO CANCELLERIA  
Rosetta Di Girolamo D'Urso  
D'Urso

Tribunale di Catania Sezione Esecuzione Immobiliari- Giudice Delegato Dott.ssa M. Fascetto  
**Esecuzione immobiliare n. 890/2010**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it