

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Esecuzione promossa da: [REDACTED]

(R.G.Es. n. 560/2016)

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U. arch. Giuseppe Mazzeo

1. NOMINA DEL CTU

In data 05/04/2017 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa. Maria Fascetto Sivillo conferisce al sottoscritto arch. Giuseppe Mazzeo - n. 2022 dell'Albo degli Architetti P.P.C. di Catania - incarico di stima per la procedura in epigrafe. In data 12/05/2017 si presta il relativo giuramento presso la deputata cancelleria del Tribunale di Catania.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il mandato conferito sottopone i seguenti quesiti:

- 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 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 relative note), 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;

c) **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; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul

presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di

successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione

espresa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata

trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile

la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di

parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle

trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto

di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo

accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando

la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al

creditore procedente;

f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone

gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il

decreto di trasferimento;

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento

dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed

indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la

planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea

planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente

necessario;

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione,

la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

l) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;

o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p) 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividende, in modo che le porzioni dell'altro dividende possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere

anticipate dal creditore procedente.

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunica a tutte le parti con PEC il luogo di inizio delle operazioni peritali fissato alle ore 15:00 del giorno 06/06/2017 presso i terreni oggetto di pignoramento. In tale sede non si presenta nessuno dei soggetti convocati, alle ore 15:00 si aprono le operazioni peritali. Durante il sopralluogo si constata che i terreni in argomento non posseggono un accesso diretto dalla strada. Visionati i terreni, per quanto osservabile lungo il fronte strada, si sospendono le operazioni alle ore 15:45. Sono stati successivamente effettuati i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio e presso i competenti uffici del Comune di Sant'Agata Li Battiati.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito a)

I beni oggetto di esecuzione formano un fondo costituito da tre terreni limitrofi siti nel Comune di Sant'Agata Li Battiati (Ct) identificati come di seguito specificato.

1) Terreno censito al foglio 2, part. **460**, Qualità Agrumeto, Classe 2, sup. di are 9, centiare 89, reddito dominicale 50,82, reddito agrario 11,24. La particella deriva dalla particella 406 giusto tipo di frazionamento prot. n. 3583 del 31/07/1996; a sua volta la particella 406 deriva dal tipo mappale n.1357 del 19/05/1994 n. 1357 in forza del quale è stata soppressa la particella 166.

2) Terreno censito al foglio 2, part. **508**, Qualità Chiusa, Classe U, sup. di are 3, centiare 70, reddito dominicale 2,29, reddito agrario 0,96. La particella 508 deriva dalla originaria particella 455 giusto tipo di frazionamento n. prot. 11460 del 07/03/2001; a sua volta la particella 455 deriva dall'originaria part.IIa 408 giusto tipo di frazionamento prot. n. 3583 del 31/07/1996.

3) Terreno censito al foglio 2, part. **581**, Qualità Chiusa, Classe U, sup. di are
79, centiare 98, reddito dominicale 49,57, reddito agrario 20,65; La particella
deriva dalla particella 505 giusto il tipo di frazionamento n. 180875 del
30/04/2002; a sua volta la particella 505 deriva dalla particella 453 giusto tipo di
frazionamento redatto su estratto di mappa 17596/95 prot. n. 3583 del
31/07/1996 confermato di validità il 31/07/1996 prot. 4878 in atti dal
31/07/1996.

* * * * *

I dati rilevati risultano conformi con quelli presenti in atti.

5. PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE (quesito b)

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella
nota di trascrizione.

6. PROPRIETÀ DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (quesiti c-d)

La piena proprietà dei terreni identificati ai punti 1 e 3 del paragrafo 4 sono
pervenuti all'esecutato, unitamente a maggior consistenza, giusto atto di
compravendita del 28/02/1997 ai rogiti del notaio Barbaro Las Casas da Catania,
Rep. 69607, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data
20/03/1997 ai nn. 6515/8169, da potere di un privato cui era pervenuto per
successione del padre deceduto a Catania in data 23/04/1974, denuncia di
successione n. 15 vol. 1656 Uff. Registro Successioni di Catania, trascritta il
05/12/1975 ai nn. 32383/2628.

La piena proprietà del terreno identificato al punto 2 del paragrafo 4 è
pervenuto all'esecutato giusto atto di permuta del 03/07/1997 ai rogiti del notaio
Barbaro Las Casas da Catania, Rep. 70115, trascritto presso la Conservatoria dei
RR.II. di Catania in data 29/07/1997 ai nn. 18119/23664 da potere di una S.r.l., con

sede legale in Sant'Agata Li Battiati, a cui era pervenuto giusto atto di compravendita del 28/02/1997 ai rogiti del notaio Barbaro Las Casas da Catania, Rep. 69608, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 12/07/1997 ai nn. 6516/8170 da potere di un privato cui era pervenuto per successione del padre deceduto a Catania in data 23/04/1974, denuncia di successione n. 15 vol. 1656 Uff. Registro Successioni di Catania, trascritta il 05/12/1975 ai nn. 32383/2628.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (quesito f)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio di Catania (vedi allegati da 06 a 10) e dai documenti in atti, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli.

1. **ipoteca** volontaria iscritta il 23/05/1997 ai nn. 15905/1801 per lire 1.000.000.000 a favore di [REDACTED] nascente dal concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/05/1997 rep. 69941 ai rogiti del notaio Barbaro Las Casas avente ad oggetto la piena proprietà del terreno di cui al foglio 2, p.lla 460 (identificato al punto n. 1 del paragrafo 4 della relazione);
2. **ipoteca** volontaria iscritta il 06/03/2014 ai nn. 8649/762 per euro 436.362,62 (vedi allegato 09) a favore della [REDACTED] nascente dal concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/02/2014 rep. 34610/11460 ai rogiti del Notaio Carlo Saggio da Catania avente ad oggetto la piena proprietà di tutti i terreni identificati al paragrafo 4 della relazione;
3. **ipoteca** legale iscritta il 03/10/2008 ai nn. 11855/756551 per euro 1.052.624,58 (vedi allegato 09) nascente da atto amministrativo del

01/10/2008 rep. n. 146392/2008 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Via Porto Ulisse, 51 contro [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto

la piena proprietà del terreno di cui al foglio 2, p.lla 508 (identificato al punto n. 2 del paragrafo 4 della relazione);

4. **pignoramento** immobiliare trascritto in data 08/05/2014 ai nn. 17495/13183 a favore di [REDACTED] notificato in data 31/03/2014 sulla piena proprietà di tutti i terreni identificati al paragrafo 4 della relazione;

5. **pignoramento** immobiliare trascritto in data 13/05/2016 ai nn. 18443/24001 a favore del "[REDACTED]" con sede legale in Catania sulla piena proprietà di tutti i terreni identificati al paragrafo 4 della relazione;

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' (quesito g)

I beni pignorati risultano presenti sul foglio di mappa e per quanto è stato possibile rilevare dal sopralluogo effettuato non insistono sui terreni manufatti architettonici.

9. REGOLARITÀ E DESTINAZIONE URBANISTICA (quesiti h-i)

I terreni oggetto di pignoramento ricadono secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Sant'Agata Li Battiati, approvato con D.Dir A.R.T.A. n. 854 del 21.10.2005, in varie zone omogenee come specificato nel certificato di destinazione urbanistica Prot. Gen. N° 1074 del 06/06/2017 prodotto in allegato 11 e più precisamente:

particella 460 di mq 989, ricadente per mq 347 circa in Z.T.O. F5, per mq 55 circa in Z.T.O. F4d (verde privato in p.d.f.) e per la residua superficie i Z.T.O. F4f (verde privato ad uso pubblico);

particella 508 di mq 370, ricadente per mq 20 circa in Z.T.O. C1 e per la residua

superficie in Z.T.O. F5;

particella 581 di mq 7.998, ricadente per mq 5.510 circa in Z.T.O. F5, per mq 540 circa in Z.T.O. C1, per mq 820 circa in Z.T.O. F4f (verde privato ad uso pubblico) e per a restante residua superficie in Z.T.O. F4d (verde privato in p.d.f.).

* * * * *

Indici di Z.T.O. C1

- Obbligo di lottizzazione per comparto;
- D.e.f. = 0,40 mc/mq
- H MAX = 7,00 mt

Indici di Z.T.O. F5

- Obbligo di lottizzazione nell'ambito del comparto di appartenenza;

Attrezzature scolastiche

- D.e.f. = 3 mc/mq
- H max = 9,00 mt

Attrezzature sportive

- D.e.f. = 2 mc/mq
- H max = non indicata

Attrezzature sociali e/o sanitarie

- D.e.f. = 3 mc/mq
- H max = 9,00 mt

Attrezzature turistico-alberghiere

- D.e.f. = 2 mc/mq
- H max = 9,00 mt

Per quanto non espressamente riportato si rimanda allo stralcio delle norme di PRG prodotte in allegato 14d il cui testo integrale si trova comunque pubblicato su

sito internet del Comune di Sant'Agata Li Battiati.

Per quanto appreso presso presso competenti uffici comunali la potenzialità edificatoria delle citate aree è subordinata all'attuazione di un piano esecutivo esteso all'intero comparto (vedi allegato 14c) cui appartengono i terreni pignorati. Tale attuazione potrà avvenire anche autonomamente su iniziativa dei soggetti che detengono la maggioranza dei terreni che formano il comparto.

10. DOMANDA DI SANATORIA (quesito j)

Non ricorre il caso.

11. STATO D'USO DEI BENI (quesito K)

I terreni non sembrano ospitare alcuna attività specifica al momento del sopralluogo (vedi documentazione fotografica in allegato 15). Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici del Comune di Sant'Agata Li Battiati si apprende che a seguito di un incendio che ha interessato l'area nel mese di giugno dell'anno 2016 il Comando di Polizia Locale effettuava degli accertamenti rilevando in una limitata porzione dei terreni la presenza di "cumuli di depositi di materiali di ogni genere e di risulta nonché la presenza di eternit".

Si produce in allegato 16 la documentazione fotografica acquisita presso il Comando di Polizia Locale la quale da atto della presenza di materiali riconducibili in vero per la maggior parte a sfabbricidi da demolizione di opere murarie.

12.1 DESCRIZIONE DEI BENI (quesito L)

Il fondo pignorato consta di un terreno avente superficie di complessivi mq 9.357 confinante nel suo insieme a nord con proprietà di terzi, ad est con la Via Balatelle, a sud con viale di proprietà del debitore esecutato (non pignorato), ad ovest con proprietà di terzi.

Il fondo si colloca esattamente di fronte al "superstore Decò Balatelle" in

un'area posta a sud rispetto all'Autostrada E35.

Il terreno risulta incolto con presenza di sparuti alberi e sviluppo in lieve declivio con la parte che rimane a valle posta in corrispondenza della Via Balatelle (vedi documentazione fotografica in allegato 15). Per effetto del mancato pignoramento delle particelle 454 e 461 – anch'esse di proprietà del debitore esecutato – il terreno rimane attualmente privo di accesso diretto dal fronte strada.

12.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI (quesito L)

Ai fini della stima si mette in evidenza che il fondo, composto dalle tre particelle 460, 508 e 581, possiede una complessiva superficie pari a mq 9.357 i quali ricadono – secondo le prescrizioni del vigente PRG (vedi paragrafo 9) - in distinte "zone omogenee" e più precisamente:

zona C1 per $(20+540)=570$ mq

zona F4d per $(55+1128)=1.183$ mq

zona F4f per $(587+820)=1.407$ mq

zona F5 per $(347+350+5.510)= 6.207$ mq

13. STIMA DEGLI IMMOBILI. (quesito m)

Si premette che tutti i terreni oggetto di pignoramento appartengono al medesimo comparto e che la potenzialità edificatoria di dette aree è subordinata all'attuazione preliminare di un piano di lottizzazione esteso almeno all'intero comparto (vedi allegato 14c). Tale attuazione potrà avvenire anche autonomamente su iniziativa dei soggetti che detengono la maggioranza dei terreni pertinenti.

Terreni ricadenti in zone omogenee "F "

Secondo il vigente strumento urbanistico i terreni oggetto di stima ricadono per la maggior parte in zone "F" destinate alle attività collettive ed ai servizi urbani (per il soddisfacimento degli standard urbanistici) come appresso specificato:

zona F4d - aree a verde privato proveniente dal P.d.F. per mq. 1.183

zona F4f - aree a verde privato di uso pubblico per mq. 1.407

zona F5 - aree per attrezzature di interesse collettivo a gestione privata per mq. 6.207.

Le aree ricadenti nelle zone F4d ed F4f, non essendo prevista la possibilità di realizzare alcuna edificazione se non per strutture provvisorie, saranno considerate porzioni del fondo accessorie utili per valorizzare la pertinente zona F5 la quale è in grado di esprimere una potenzialità edificatoria (ferme le considerazioni espresse in premessa) indirizzata alla realizzazione di attrezzature di interesse collettivo a gestione privata. Va ricordato che l'utilizzazione delle aree in Z.T.O. F5 - all'esito dell'attuazione del piano di comparto - sarà subordinata al coinvolgimento di altri soggetti in quanto la lottizzazione sarà consentita con il contributo di tutti i terreni che formano la zona omogenea F5 di cui i terreni pignorati costituiscono circa la terza parte (cfr. art. 29.4 delle norme in allegato 14d).

* * * * *

Per i sedimi ricadenti in zona F è evidentemente assente un vero e proprio mercato di riferimento, anche ponendo il caso della realizzazione di attrezzature turistico-alberghiere, la relativa domanda si colloca infatti in un sotto mercato tutt'altro che perfetto, il quale si concretizza spesso in forme di oligopsonio.

Per la stima di simili aree vincolate la letteratura specialistica ha rilevato uniformità di risultati i quali portano a considerare, quale ambito significativo di valutazione, un campo ristretto di valori oscillante tra l'1/3 e l'1/2 del prezzo rilevato per terreni edificabili a residenza libera nello stesso mercato di riferimento (cfr. AA.VV. *La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici*, Maggioli Editore 2006).

Si procede pertanto con l'utilizzo di un metodo indiretto per la stima dei beni utilizzando la stima di un'area edificabile a residenza libera per poi ricondurre il valore, con l'utilizzo di opportuni coefficienti di correzione, al caso in esame riguardante aree vincolate secondo le sopra indicate specifiche.

Viste le prescrizioni di P.R.G. le porzioni di terreno ricadenti in Z.T.O. F4d e F4f sono stimate applicando un coefficiente pari a 1/3 rispetto al valore di mercato riscontrato per le aree edificabili a residenza libera mentre le porzioni di terreno ricadenti in Z.T.O. F5 sono stimate applicando un coefficiente pari a 1/2.

* * * * *

Facendo seguito a quanto premesso la stima del valore di mercato di terreni edificabili è stata effettuata per comparazione diretta ipotizzando un'area avente D.e.f. = 2 mc/mq e H max = 11,00 mt. Dalle indagini svolte presso operatori del settore è stato rilevato un prezzo di mercato per terreni edificabili a residenza libera nello stesso mercato di riferimento che oscilla tra € 140 e € 160 al mq. Facendo la media aritmetica risulta un valore pari a € 150/mq.

Per le considerazioni svolte in precedenza si ricava un valore per le aree ricadenti in Z.T.O. F4d ed F4f calcolando lo stesso in ragione di 1/3 rispetto al valore di mercato rilevato per le aree edificabili da cui si ottiene in cifra tonda:

$$(1.183 + 1.407) * (150/3) = € 130.000 \text{ (in cifra tonda)}$$

Per le considerazioni svolte in precedenza si ricava il valore per le aree ricadenti in Z.T.O. F5 calcolando lo stesso in ragione di 1/2 rispetto al valore di mercato rilevato da cui si ottiene:

$$6.207 * (150/2) = € 466.000 \text{ (in cifra tonda)}$$

* * * * *

Per quanto calcolato si ricava il valore complessivo dei terreni ricadenti in

Z.T.O.F dall'espressione:

€ 130.000 + € 466.000 = € **596.000**

* * * * *

Terreni ricadenti in zona omogenea "C1 "

La porzione del fondo pari a mq 570 ricade in Z.T.O. C1 appartiene a una delle quattro zone presenti nel comparto con la precisazione che la zona omogenea di appartenenza risulta già parzialmente edificata. Ricordiamo che la zona "C1" è caratterizzata da una densità edilizia fondiaria di 0,40 mc/mq. Anche per la determinazione del valore di mercato dell'area in argomento si è proceduto effettuando una stima per comparazione diretta che ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a terreni edificabili con caratteristiche analoghe nello stesso mercato di riferimento. Dalle indagini svolte presso operatori del settore è stato rilevato un prezzo di mercato per terreni in zona C1 che oscilla tra € 70 e € 90 al mq. Facendo la media aritmetica risulta un valore pari a € 80/mq.

Per quanto rilevato si ricava il valore di mercato del terreno ricadente in Z.T.O. C1 dall'espressione:

570 mq * 80 €/mq = € **46.000** (in cifra tonda)

* * * * *

Per quanto stimato il valore complessivo del fondo si ricava dall'espressione:

€ 596.000 + € 46.000 = € 642.000

* * * * *

Il complessivo valore stimato va decurtato del 15% per l'assenza di garanzie per vizi dei beni venduti (come richiesto dal punto "m" del mandato) - ivi inclusa l'eventuale bonifica nascente dai materiali di risulta di cui si è detto al paragrafo 11 della relazione - da cui risulta un valore del lotto (in cifra tonda) pari a: € 546.000.

14. PIANO DI VENDITA (Quesito n)

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento sarà possibile mettere all'asta l'intero fondo in **LOTTO UNICO** per un valore pari a:

€ 546.000 (cinquecentoquarantaseimila/00)

* * * * *

15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito o)

Si produce la documentazione fotografica in allegato 15.

* * * * *

16. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto dal mandato il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o approfondimento.

Acireale, 12/12/2017

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Mazzeo

ALLEGATI:

- all. 01a - Dati del debitore esecutato;
- all. 01b - Visura camerale;
- all. 02 - Verbale di sopralluogo;
- all. 03 - Visura terreni foglio 2, p.lla 460;
- all. 04 - Visura terreni foglio 2, p.lla 508;
- all. 05 - Visura terreni foglio 2, p.lla 581;
- all. 06 - Visura ipotecaria foglio 2, p.lla 460;
- all. 07 - Visura ipotecaria foglio 2, p.lla 508;
- all. 08 - Visura ipotecaria foglio 2, p.lla 581;

Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61ed366595ce169d8ba7c211fcd834501



all. 09 - Visura ipotecaria – Nota iscrizione del 03/10/2008;

all. 10 - Visura ipotecaria - Nota iscrizione del 06/03/2014;

all. 11 - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/06/2017;

all. 12 – Stralcio mappa catastale con individuazione del fondo;

all. 13 – Particolare foto aerea con individuazione del fondo;

all. 14a – Stralcio P.R.G. con individuazione del fondo;

all. 14b – Stralcio LEGENDA TAV zonizzazione P.R.G.;

all. 14c – Stralcio P.R.G. Con individuazione del comparto;

all. 14d – Stralcio norme del P.R.G.;

all. 15 – Documentazione fotografica;

all. 16 – Foto acquisite presso il comando della Polizia Locale;

* * * * *

