

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE



Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Procedura esecutiva immobiliare n. 1043/2014



G.E.: Dott. Maria Angela Chisari

C.T.U.: Dott. Ing. Patrizia Rando



Studio tecnico **Patrizia Rando**

Via E. D'Angiò, n. 46 - 95125 Catania (CT) - Cell. 320 7280676



Indice

1	<u>MANDATO</u>	1
2	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	6
3	<u>RISPOSTE AI QUESITI</u>	11
4	<u>CONCLUSIONI</u>	116

ALLEGATI

Allegato 1: Comunicazioni alle parti

Allegato 2: Ricevute raccomandate A/R Ricevute pec

Allegato 3: Verbali peritali

Allegato 4: Visure Storiche, Planimetrie, Estratto di mappa

Allegato 5: Trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania

Allegato 6: Concessioni Edilizie e autorizzazioni di abitabilità

Allegato 7: Certificati di destinazione urbanistica

Allegato 8: Banca dati quotazione immobiliare

Allegato 9: Contratti di locazione

Allegato 10: Atto di pignoramento

Allegato 11: Comunicazione immobile occupato da terzi

Allegato 12: Atti di compravendita

Allegato 13: Verbale di Conferimento di incarico di Stima e giuramento dell'Esperto

Allegato 14: Estratto di matrimonio

Allegato 15: Rilievo Fotografico



Studio tecnico Patrizia Rando

Via E. D'Angiò, n. 46 - 95125 Catania (CT) - Cell. 320 7280676

Relazione di Consulenza Tecnica

La sottoscritta Patrizia Gabriella Rando nata a Catania il 28/08/1978 iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° 5974 e all'albo dei CTU del Tribunale di Catania al n° 1543, in data 13 settembre 2017 ha prestato giuramento in qualità di esperto secondo la formula di rito, accettando di rispondere ai quesiti elencati nel verbale di conferimento di incarico (allegato n.13) e si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo G.E. Dott. Maria Angela Chisari.

La sottoscritta C.T.U. preso atto del mandato, ritirati i fascicoli di parte, studiata la documentazione agli atti ed effettuate le dovute perizie tecniche, redige la presente allo scopo di fornire risposta chiara ed esaustiva.

1. Mandato

Il G.E. Dott. Maria Angela Chisari, letti gli atti del procedimento, affidava alla sottoscritta ing. Patrizia Gabriella Rando, l'incarico di Esperto nel procedimento esecutivo in oggetto, sottoponendole 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

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351 C.P.IVA.: Q4965910872

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

(accettazione espressa 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. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

*k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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.

*l. In caso di immobili abusivi, 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

*m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

*n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

- o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***
- q. 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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).*
- r. elenchi ed **individuï 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;*
- s. determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione*

urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

- t. 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;***
- u. 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;***
- v. 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;***
- w. 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;***
- x. 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apporcionamiento 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***



3. Risposte ai quesiti

3.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;

I beni oggetto della presente perizia nonché riguardanti la procedura in oggetto, sono, siti nei comuni di Belpasso e Ragalna, entrambi della provincia di Catania, per una più facile lettura della relazione, vista la quantità di immobili oggetto di stima saranno da subito divisi in lotti di vendita così meglio descritti:

Lotto 1

Belpasso – Strada provinciale 92 , Contrada Monte Sona

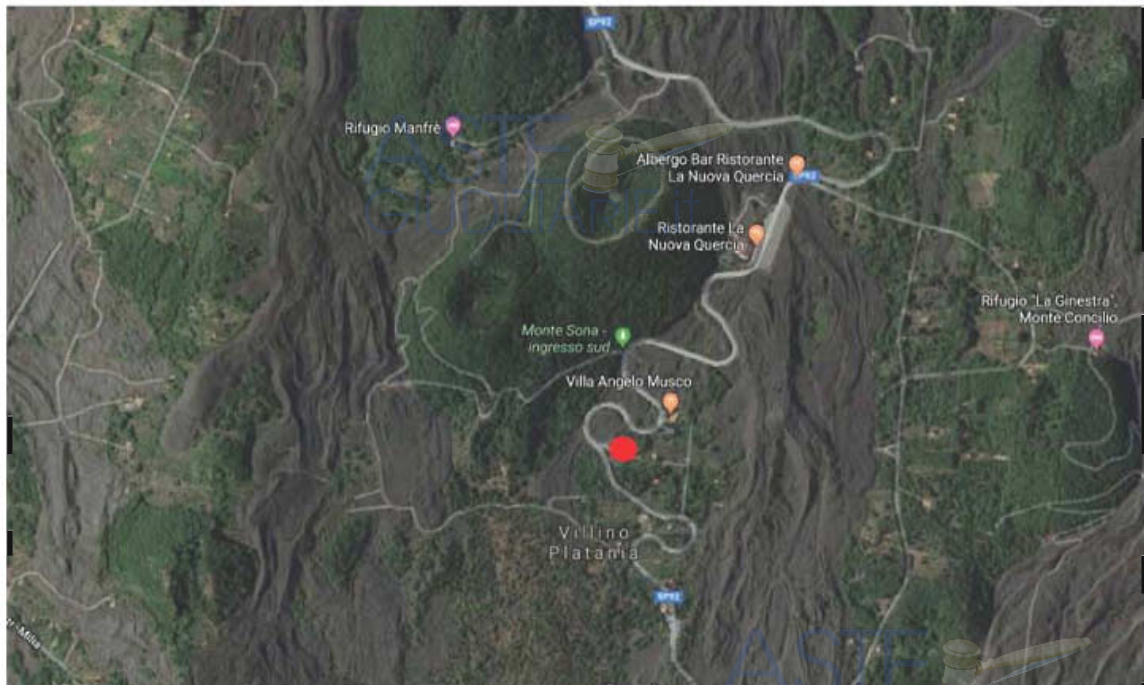


Fig.1 – Aereofoto





Fig.2 – Aereofoto

Monte Sona, è un cratere spento facente parte del territorio di Belpasso, rappresenta una zona di grande pregio naturalistico. Si trova nei pressi di Piano Bottara a ridosso della Strada Provinciale 92, a 1.333 metri sopra il livello del mare. E' facilmente percorribile e durante tale tragitto è facile poter godere di una fitta vegetazione di lecci e pini larici.

Raggiungendo il cratere di Monte Sona è possibile ammirare la vista sulla parte sommitale dell'Etna e sul golfo di Catania, oltre a poter osservare parte della colata del 1983.

Gli immobili oggetto di giudizio trattasi di un ex struttura ricettiva, che è stata oggetto di un progetto di manutenzione straordinaria di consolidamento statico e di restauro, ma che durante l'esecuzione dell'opera ha subito una interruzione dei lavori. L'intera proprietà è costituito da un lotto di terreno dove all'interno ricade un fabbricato più grande e altri più piccoli.

L'immobile è identificato catastalmente e anche indicato nell'estratto di mappa, ma attualmente non è presente agli atti catastali la planimetria.

Catastalmente così identificati:



Atti catastali (allegato 4)Immobile 1

Risulta censita al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 78**, **qualità classe** pometo , **superficie** 1000 mq, **reddito dominicale** € 9,81 **reddito agrario** € 4,91

Immobile 2

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 79**, **qualità classe** pometo , **superficie** 942 mq, **reddito dominicale** € 9,24 **reddito agrario** € 4,62

Immobile 3

Risulta censito al NCEU del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 339**, **categoria** A/2, **classe** 1, **consistenza** 16 vani **rendita** € 545,38.

Immobile 4

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 353**, **qualità classe** pometo , **superficie** 60 mq, **reddito dominicale** € 0,59 **reddito agrario** € 0,29

Immobile 5

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 354**, **qualità classe** bosco ceduo , **superficie** 90 mq, **reddito dominicale** € 0,12 **reddito agrario** € 0,03

Immobile 6

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 355**, **qualità classe** pometo , **superficie** 160 mq, **reddito dominicale** € 1,57 **reddito agrario** € 0,79



Immobile 7

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 356**,
qualità classe pometo , **superficie** 230 mq, **reddito dominicale** € 2,26 **reddito agrario** € 1,13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351 C.P.IVA.: Q4865910872

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



Nell'immobile indicato in perizia al n.8 all'interno del Lotto 2, sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione viene riportata la dicitura Piano 12, l'immobile è collocato, invece, al piano 1.

Nella nota di trascrizione l'immobile al foglio 107 part. 1881 sub. 2 viene riportato l'indirizzo Via Corsica n. 54, mentre nell'atto di Pignoramento il civico 56.

(Si ricorda che presso l'agenzia del territorio non è stato possibile reperire né la planimetria né la visura di questo sub.)

3.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 espressa 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;

Dall'esame della documentazione i beni pignorati risultano essere di proprietà degli esecutati come da visure in quote così suddivise (allegato 4).

I coniugi [REDACTED] risultano agli atti in regime di separazione dei beni (allegato 14)

Immobile 1

Risulta censita al NCT del Comune di Belpasso al **folio** 6 **particella** 78, **qualità classe** pometo, **superficie** 1000 mq, **reddito dominicale** € 9,81 **reddito agrario** € 4,91

- [REDACTED] per l'intera quota 1/1



Immobile 2

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **folio** 6 **parcella** 79, **qualità** **classe** pometo, **superficie** 942 mq, **reddito dominicale** € 9,24 **reddito agrario** € 4,62

- [REDACTED] per l'intera quota 1/1

Immobile 3

Risulta censito al NCEU del Comune di Belpasso al **folio** 6 **parcella** 339, **categoria** A/2, **classe** 1, **consistenza** 16 vani **rendita** € 545,38.

- [REDACTED] per l'intera quota 1/1

Immobile 4

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **folio** 6 **parcella** 353, **qualità** **classe** pometo, **superficie** 60 mq, **reddito dominicale** € 0,59 **reddito agrario** € 0,29

- [REDACTED] per l'intera quota 1/1

Immobile 5

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **folio** 6 **parcella** 354, **qualità** **classe** bosco ceduo, **superficie** 90 mq, **reddito dominicale** € 0,12 **reddito agrario** € 0,03

- [REDACTED] per l'intera quota 1/1

Immobile 6

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **folio** 6 **parcella** 355, **qualità** **classe** pometo, **superficie** 160 mq, **reddito dominicale** € 1,57 **reddito agrario** € 0,79

- [REDACTED] per l'intera quota 1/1

Immobile 7

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **folio** 6 **parcella** 356, **qualità** **classe** pometo, **superficie** 230 mq, **reddito dominicale** € 2,26 **reddito agrario** € 1,13

3.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;

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente presso la conservatoria dei RR.II. di Catania e sulla base della certificazione notarile agli atti, gli immobili pervennero agli esecutati come sotto descritto.

Dall'esame della documentazione si evincono le seguenti trascrizioni, nel ventennio preso in esame alla data del 22/12/2018 (allegato 5).

In allegato gli atti di compravendita anteriori al ventennio (allegato 12).

1) Alla gli immobili **1-2-3-4-5-6-7** denominati **"Lotto 1"** risultano così pervenuti:

- Trascrizione n. 5839/4599 del 16/02/2002 l'immobile risulta pervenuto all'esecutata per la **quota 1/1**

- Trascrizione n. 1349/1069 del 12/01/2001

giusto atto di donazione in Notaio





3.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;

La documentazione presente agli atti e quella reperita nell'ambito della redazione della presente relazione risulta sufficiente per procedere ad un completo accertamento.

3.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;

Si riporta di seguito, l'elenco delle formalità pregiudizievoli riferite ai seguenti immobili (allegato 5):

1) immobili 1-2-3-4-5-6-7 denominati "Lotto 1":

- Iscrizione 5840/705 del 16/02/2002 in Notaio Vacirca Giovanni del 14/02/2002



Contro

Mutuo di euro 200.000,00 durata 15 anni, ipoteca di euro 400.000,00

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351 C.P.IVA.: Q4965910372

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



- Trascrizione 40769/30031 del 05/11/2014 nascente da pignoramento n. 8986
Tribunale di Catania del 12/09/2014

A favore di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351C P.IVA.: Q4865910872

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



ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

3.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 e redazione, solo se strettamente necessario;

Lotto 1

Immobile 1

Risulta censita al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 78, qualità classe** pometo, **superficie** 1000 mq, **reddito dominicale** € 9,81 **reddito agrario** € 4,91

- per l'intera quota 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351 C P.IVA.: Q4965910372

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



Immobile 2

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 79, qualità classe** pometo , **superficie** 942 mq, **reddito dominicale** € 9,24 **reddito agrario** € 4,62

- per l'intera quota 1/1

Immobile 3

Risulta censito al NCEU del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 339, categoria A/2, classe 1, consistenza** 16 vani **rendita** € 545,38.

- per l'intera quota 1/1

Immobile 4

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 353, qualità classe** pometo , **superficie** 60 mq, **reddito dominicale** € 0,59 **reddito agrario** € 0,29

- per l'intera quota 1/1

Immobile 5

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 354, qualità classe** bosco ceduo , **superficie** 90 mq, **reddito dominicale** € 0,12 **reddito agrario** € 0,03

- per l'intera quota 1/1

Immobile 6

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 355, qualità classe** pometo , **superficie** 160 mq, **reddito dominicale** € 1,57 **reddito agrario** € 0,79

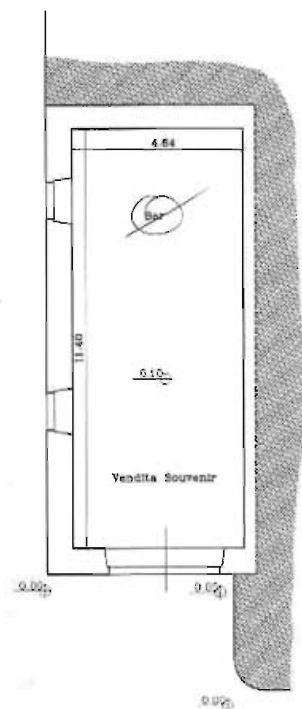
- per l'intera quota 1/1

Immobile 7

Risulta censito al NCT del Comune di Belpasso al **foglio 6 particella 356, qualità classe** pometo , **superficie** 230 mq, **reddito dominicale** € 2,26 **reddito agrario** € 1,13

- per l'intera quota 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO TERRA

Fig.11 – Planimetria piano terra vendita souvenir

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
 email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu
 C.F.: RNDPRZ78M68C351C P.IVA.: Q4865910872

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



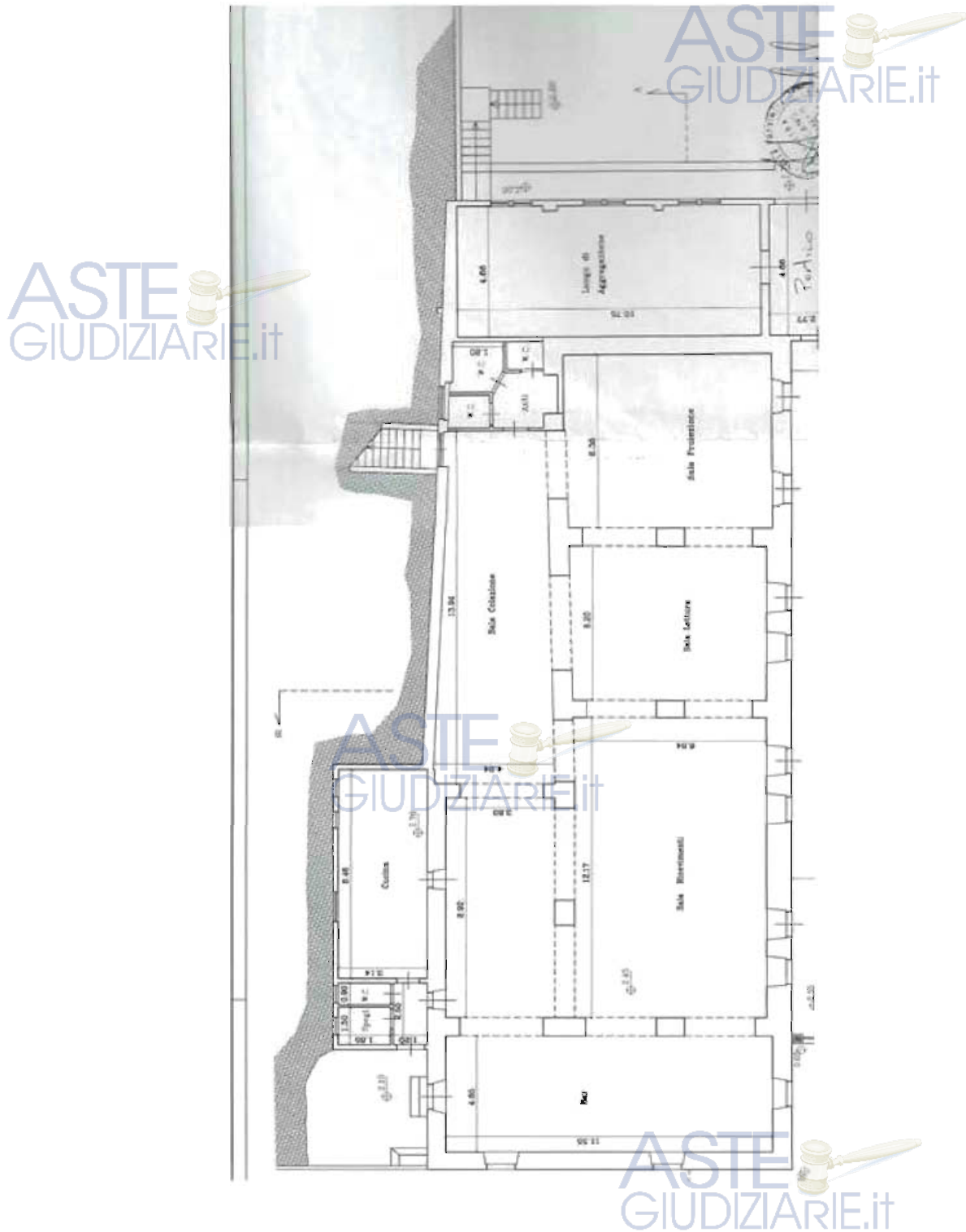


Fig.12 – Planimetria piano rialzato struttura ricettiva



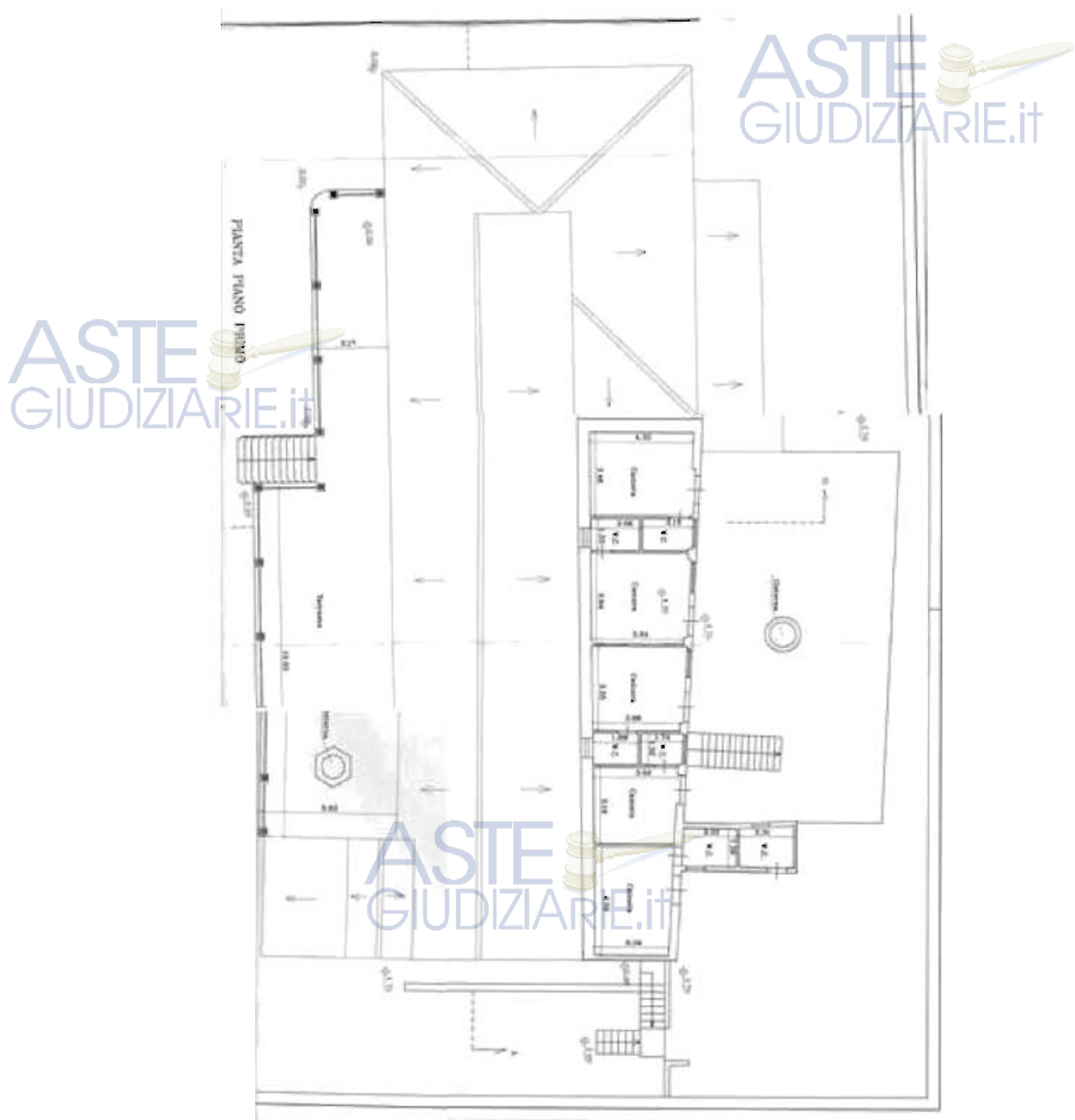
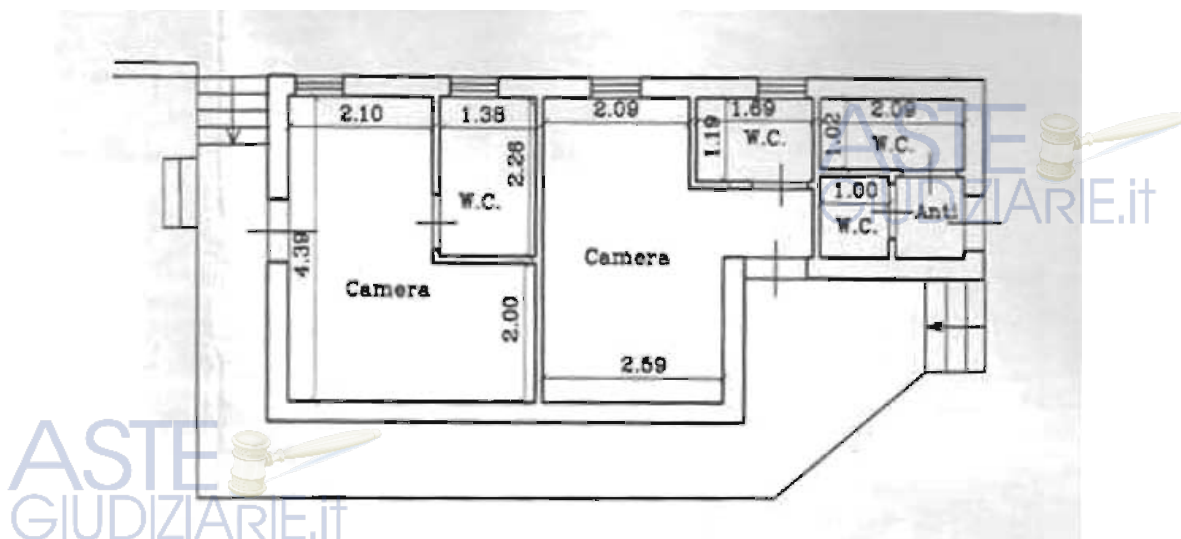
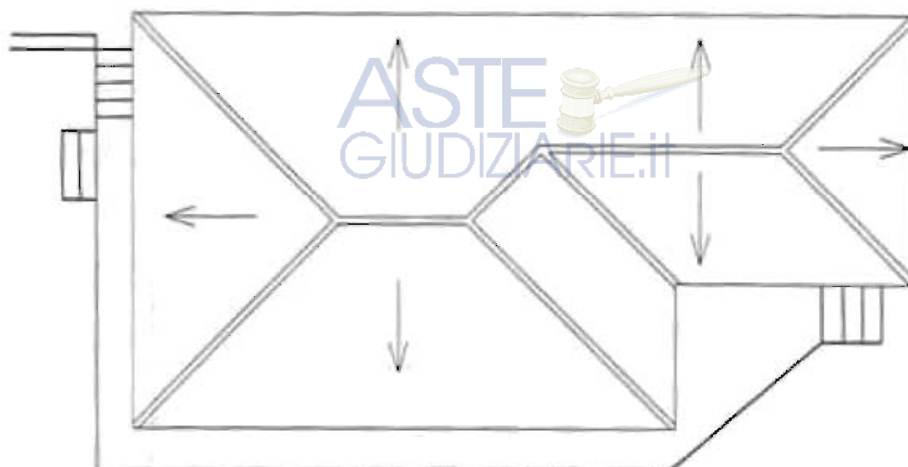


Fig.13 – Planimetria piano primo struttura ricettiva





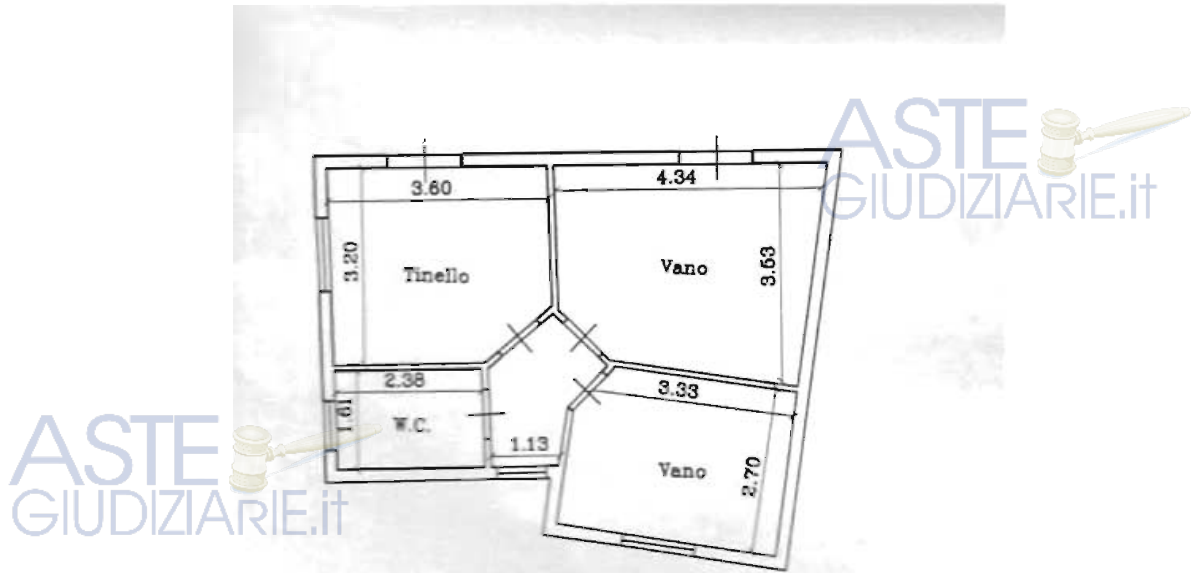
PIANTA PIANO TERRA



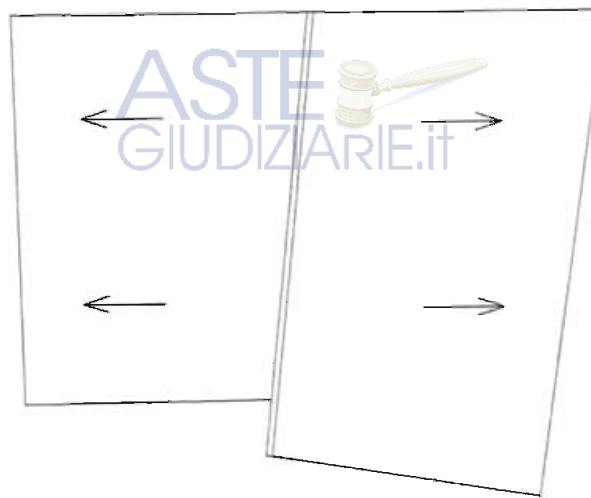
PIANTA COPERTURA

Fig.14 – Planimetrie dependance 1





PIANTA PIANO TERRA



PIANTA COPERTURA

Fig.15 – Planimetrie dependance 2

Le planimetrie sopra illustrate sono le planimetrie del progetto approvato di manutenzione straordinaria consolidamento statico e restauro dell'immobile sito in Contrada Monte Sona, in realtà i luoghi allo stato attuale risultano essere solamente in una fase iniziale di ricostruzione, inoltre essendo la zona accessibile a tutti in quanto non recintata è stata oggetto nel tempo di atti vandalici. Presso l'agenzia del territorio, non è presente la planimetria dell'immobile. Non vi sono difformità tra l'atto di pignoramento e le risultanti catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itPatrizia Rando
ingegnereVia E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patrizia.gabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351C P.IVA.: Q4965910872Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

3.h Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Lotto 1

Contrada Monte Sona

Come da certificato di destinazione urbanistica (allegato 7), si evince che l'immobile censito nel N.C.T. del Comune di Belpasso al foglio 6 particelle 78 – 79 – 339 – 353 – 354 – 355 – 356 ricade in zona **"F6/b"** (Parco Territoriale dell'Etna); Le particelle 339 – 353 – 354 – 355 – 356, sono situate, in base alle carte di ricognizione Boschi, inviate dalla Soprintendenza per i BB.CC.AA.- Servizio Beni Paesistici, Naturali, Naturalistici e Urbanistici (CT) in data 14/01/2009 n.

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patrizia.gabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78MG8C351C P.IVA.: Q4965910872

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



prot.258, pervenuta al Comune di Belpasso in data 10/02/2009 prot. 5036, all'interno della fascia di rispetto (ai sensi della L.R. 16/96 art.10).

Le particelle 78 -79, sono situate, in base alle carte di ricognizione Boschi, inviate dalla Soprintendenza per i BB.CC.AA. – Servizio Beni Paesistici, Naturali. Naturalistici e Urbanistici (CT) in data 14/01/2009 n. prot.258, pervenuta al Comune di Belpasso in data 10/02/2009 prot. 5036, all'interno di un Bosco rivelato (ai sensi del D.L. 42/04 art.142 lettera g) e dalla fascia di rispetto (ai sensi della L.R. 16/96 art.10).

Inoltre l'area sopracitata è sottoposta a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi della Legge 1497/39 e per gli effetti della L. 431/85 e **Vincolo Idrogeologico** ai sensi della Legge 3267/23.



ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

3.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 documento 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 di procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

ASTE
GIUDIZIARIE.itPatrizia Rando
ingegnereVia E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patrizia.gabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351 C.P.IVA.: Q4965910872Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 1**Contrada Monte Sona**

(Allegato 6)

L'immobile risulta essere incompiuto,

L'immobile è stato oggetto di una prima Concessione Edilizia in Sanatoria n.

17/03 prat. 545/2 L. 47/85

Successivamente Concessione Edilizia in Sanatoria n. 196/2011 prat. 545/01
L.47/85

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patrizia.gabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351 C.P.IVA.: Q4865910872

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



ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

3.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^a 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

A seguito di sopralluogo non si riscontrano variazioni tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto che rendono necessarie presentare l'istanza in sanatoria.

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patrizia.gabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351 C.P.IVA.: Q4965910872

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



3.k verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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.

Non è necessario presentare alcuna istanza di condono.

3.l In caso di immobili abusivi, 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

I beni non rientrano in questo caso

3.m verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



3.r 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 trovano, 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;

Lotto 1

Belpasso – Strada provinciale 92 , Contrada Monte Sona

Immobili 1-2-3-4-5-6-7

Caratteristiche della zona

Gli immobili denominati “1-2-3-4-5-6-7” sono facenti parte di un terreno all'interno del Parco dell'Etna in Contrada Monte Sona , dove all'interno ricade una ex struttura ricettiva e due immobili più piccoli di sua pertinenza.

Gli immobili oggetto di giudizio trattasi di un ex struttura ricettiva, che è stata oggetto di un progetto di manutenzione straordinaria di consolidamento statico e di restauro, ma che durante l'esecuzione dell'opera ha subito una interruzione dei lavori. L'intera proprietà è costituito da un lotto di terreno dove all'interno ricade un fabbricato più grande e altri più piccoli di pertinenza del primo.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patrizia.gabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351 C.P.IVA.: Q4965910872

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



L'immobile è identificato catastalmente e anche indicato nell'estratto di mappa, ma attualmente non è presente agli atti la planimetria catastale.



Descrizione dell'immobile

Trattasi di una struttura ricettiva, formata da una struttura principale e allo stato attuale da tre dépendance di pertinenza, nel progetto approvato ma ormai scaduto erano previste solo due dependance. La struttura principale è stata in parte demolita per avviare delle opere di manutenzione straordinaria, ma le lavorazioni si sono interrotte e allo stato attuale risulta essere totalmente incompiuta.

Si trova prospiciente alla strada provinciale, (foto 1) quindi facile da raggiungere e con ogni mezzo. Dalla strada si intravede il punto dove dovrebbe essere collocato il cancello.

Ma essendo in pieno parco dell'Etna e quindi senza controllo, la struttura negli anni è stata vandalizzata. Manca il cancello d'ingresso, e l'area di pertinenza non è recintata. Le dependance si trovano in uno stato dei lavori avanzato rispetto alla struttura principale ma risultano anch'esse vandalizzate.

Il valore della struttura nasce dal fatto che si trova in una zona del Parco Territoriale dell'Etna dove non è possibile costruire in quanto ricadono in zona F6/b. In tali zone le attività esercitabili e le trasformazioni ammesse sono quelle stabilite nelle "Disciplina delle attività esercitabili in ciascuna zona del territorio delimitato in funzione degli obiettivi da perseguire", di cui all'allegato A al Decreto del Presidente della Regione del 17 marzo 1987 istituto del Parco dell'Etna.

Gli atti concessori e/o autorizzativi sono rilasciati previo Nulla Osta dell'ente Parco ai sensi e per gli effetti dei commi 2,3,4, e 5 articolo 24 Legge Regionale 9 agosto 1988 n. 14 ed in ogni caso tale zona è definita di **riserva generale nella quale è vietato costruire nuove opere edilizie ampliare le costruzioni esistenti eseguire opere di trasformazione del territorio**. In dette zone possono essere consentite dall'ente gestore del Parco le utilizzazioni agro-silvo-pastorali e le infrastrutture strettamente necessarie quali strade di accesso, opere di miglitoria e ricostruzioni di ambienti naturali.



Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patrizia.gabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351C P.IVA.: Q4865910872

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



Quindi il valore della struttura nasce dall'unicità, della possibilità di avere una struttura ricettiva all'interno del Parco Dell'Etna, a pochi chilometri dagli impianti sciistici e vicino ai pochissimi ristoranti e hotel presenti in zona.

L'immobile risulta catastato in categoria A/2 abitazioni di tipo civile.

Allo stato attuale risultano parti da recuperare e strutture portanti già realizzate, come si può evidenziare dalle foto presenti in allegato.

Quello che viene descritto è il progetto che è così articolato:

Al piano terra vi è un locale destinato alla Vendita di souvenir, al piano rialzato vi è il bar, e 6 ampie sale destinati ad aree comuni, per la ristorazione e per momenti ricreativi, inoltre vi è la cucina con la zona servizi adiacenti, in più un'altra zona servizi destinata agli ospiti.

Questo livello è servito da un'ampia terrazza esterna, da un portico e da un forno esterni.

Al piano superiore vi sono le camere da letto destinate agli ospiti, 5 camere ognuna col proprio servizio.

Identificazione e descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dall'intera quota di un terreno agricolo dove insistono un edificio principale e tre dependanci ma solo due di esse soggette a progetto approvato.



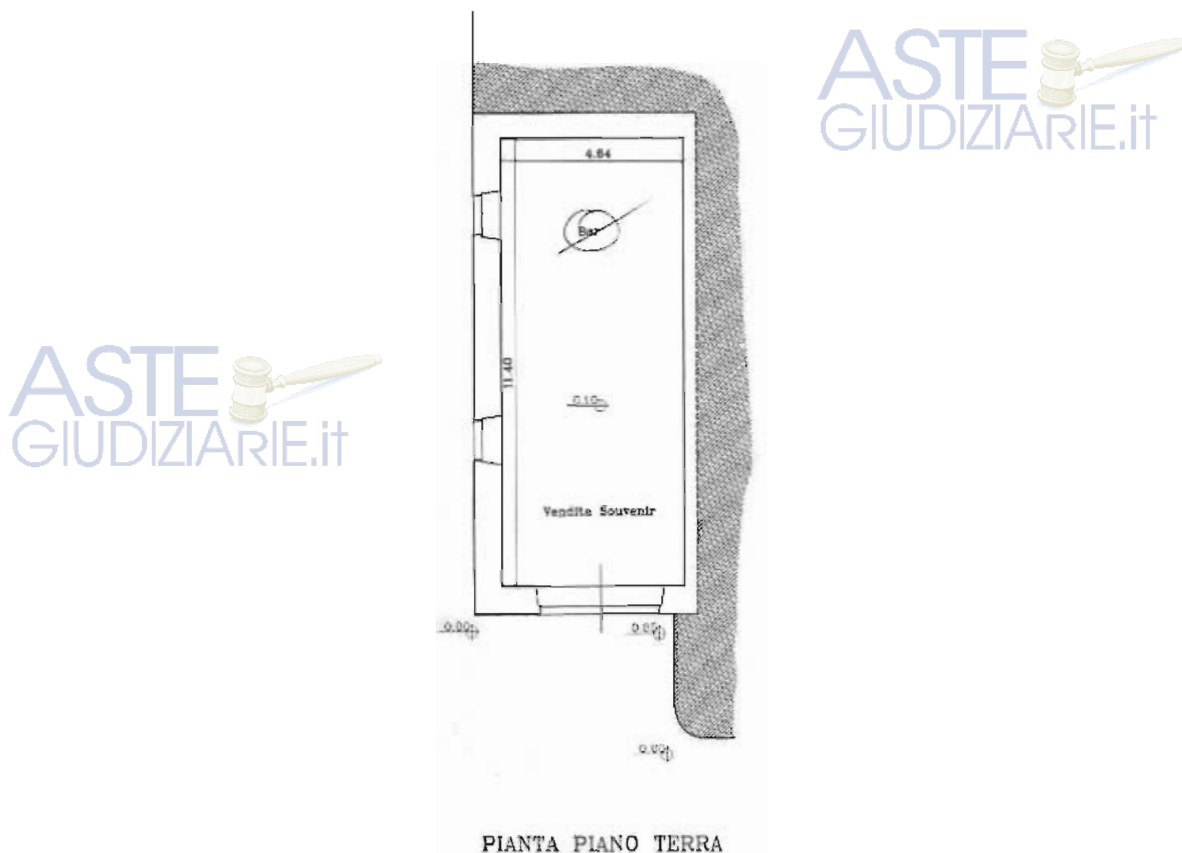


Fig.22 – Planimetria progetto piano terra vendita souvenir



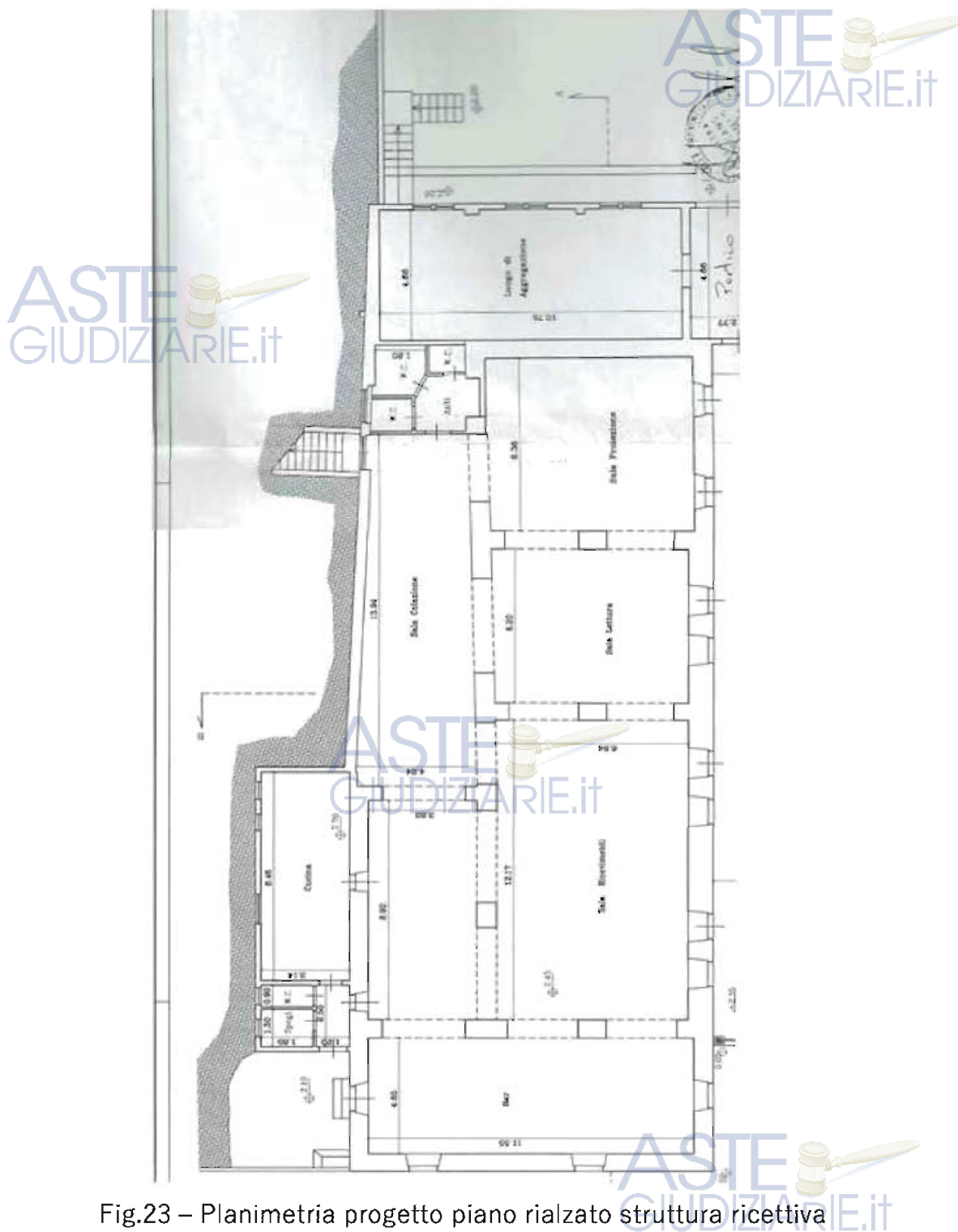


Fig.23 – Planimetria progetto piano rialzato struttura ricettiva



Fig.24 – Planimetria progetto piano primo struttura ricettiva



IMMOBILE

- Comune: Belpasso
- Via: Contrada Monte Sona
- Catastali: Foglio 21 – Particella 198 – Sub 11
- Categoria: A/2
- Rendita catastale: € 336,68
- Esposizione: Nord – Sud - Ovest- Est.
- totale n° vani 16
- altezza interna utile piano terra h = 2,20
- altezza interna utile piano rialzato h = 4,10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

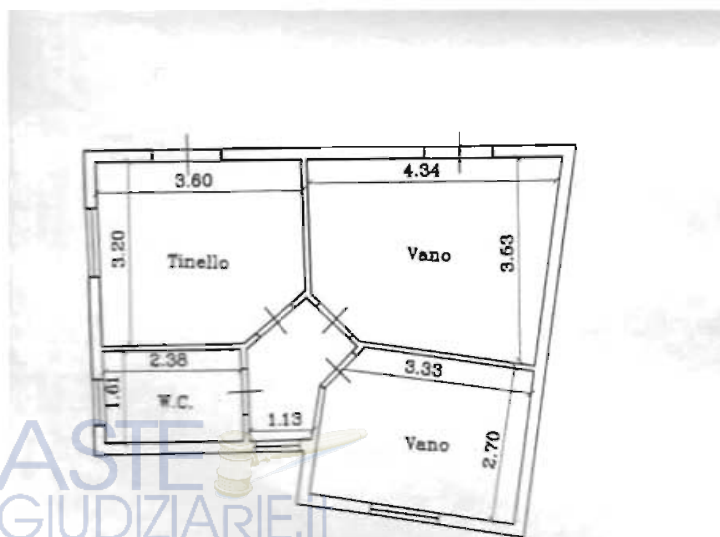
Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
PIANO TERRA		
Vendita Souvenir	11,40 x 4,64	52,9
PIANO RIALZATO		
Bar	11,55 x 4,65	53,70
Sala ricevimenti	12,17 x 6,84	83,24
Sala	8,92 x 3,83	34,16
Sala colazione	13,94 x 4,24	59,10
Sala lettura	6,20 x 6,84	42,40
Sala proiezione	6,36 x 6,84	43,50
Luogo di aggregazione	10,75 X 4,66	50,10
Cucina	8,46 x 3,14	26,56
Spogliatoio	1,85 x 1,50	2,77
W.C.	1,85 x 0,90	166,50
Antibagno	1,20 x 2,50	3,0



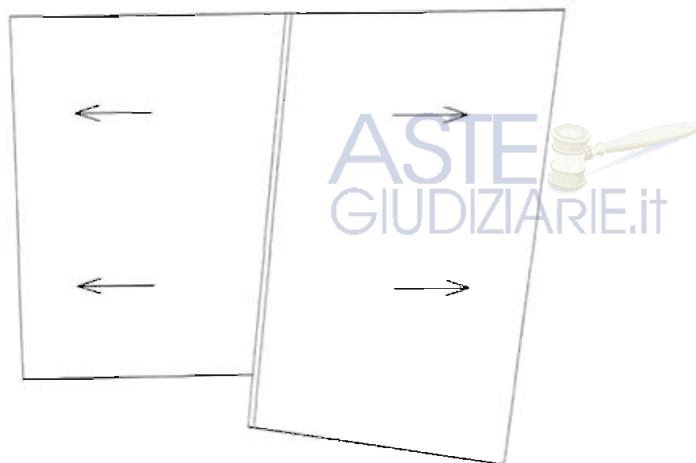
Servizi	3,00 x 3,20	9,60
PIANO PRIMO		
Camera 1	3,48 x 4,33	15,06
W.C. 1	2,11 x 1,33	2,80
Camera 2	3,84 x 3,84	14,75
W.C. 2	2,06 x 1,33	2,74
Camera 3	3,55 x 3,66	12,99
W.C. 3	1,88 x 1,32	2,48
Camera 4	3,52 x 3,19	11,23
W.C. 4	1,32 x 1,74	2,29
Camera 5	4,59 x 3,09	14,18
W.C. 5	2,22 x 1,59	3,53
W.C:6	2,31 x 1,59	3,67
Superficie netta interna immobile		713,25

Zone esterne	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Terrazza	(15,03 x 5,83) + (3,17 x 12,20)	42,72
Portico	4,66 x 2,77	12,90
Forno	3,06 x 4,66	14,26
Superficie esterna immobile		69,88





PIANTA PIANO TERRA



PIANTA COPERTURA



Dependance 1

Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Tinello	3,60 x 3,20	11,52
Vano 1	4,34 x 3,53	15,32
Vano 2	2,7 x 3,33	12,21
W.C.	2,38 x 1,61	3,83
Disimpegno	(1,5 x 1,13) + (1,0 x 1,2)	2,89
Superficie netta immobile		45,77

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Patrizia Rando

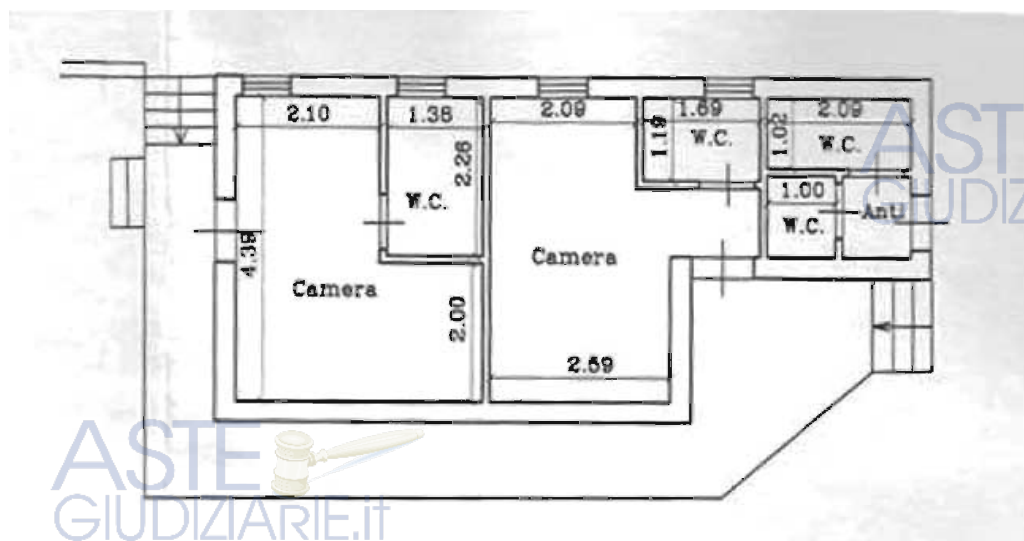
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676

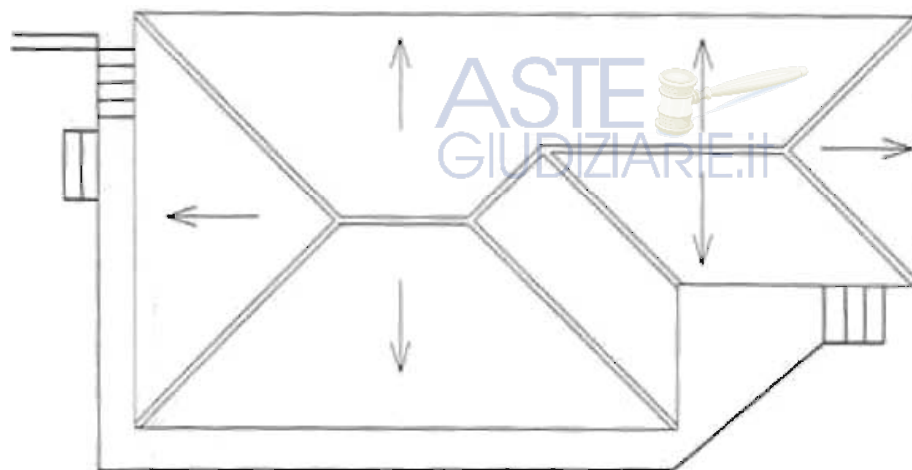
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu

C.F.: RNDPRZ78M68C351 C.P.IVA.: Q4965910872

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



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA COPERTURA



Vani	Dimensioni (m)	Superficie netta (m ²)
Camera 1	(2,0 x 3,58) + (2,36 x 2,10)	12,12
W.C. 1	2,26 x 1,38	3,12
Camera 2	(2,59 x 2,1) + (2,26 x 2,09) + (1,39 x 1)	11,55
W.C. 2	1,19 x 1,69	2,00
Servizi	2,09 x 2,20	4,60
Superficie netta immobile		33,39

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351 C.P.IVA.: Q4865910872

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Patrizia Rando
ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351 C.P.IVA.: Q4865910872

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



Lotto 1

Consistenza	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (m ²) commerciale
Fabbricato	1.030,00	1	1.030,00
Zona esterna pavimentata	75,00	(25 x 0,3) + (50 x 0,1)	12,50
Terreno	2200,00	2.200 x 0,1	220
Totale superficie commerciale			1262,50
Per arrotondamento			1263,0

Criterio di stima - metodo indiretto

Questo metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare

il più probabile valore di mercato del terreno edificabile. - Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito; - K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando

sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione. Il criterio del più

probabile "valore di trasformazione", inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di

mercato dell'area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$$Va = \frac{Vf - (K1 + K2 + Int. 1 + P)}{(1 + r)^n}$$

Va=Valore attuale dell'area

Vf=valore del prodotto edilizio finito

K1, K2, K3 = costi complessivi di trasformazione, degli oneri professionali,

degli oneri di urbanizzazione, ecc

Int.1 = interesse sul pagamento anticipato del bene

P= profitto netto dell'imprenditore

$(1 + r)^n$ = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

r = interessi

n=tempo di realizzazione in anni

In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il Vf rappresenta il valore finale del prodotto edilizio

che, come il profitto P e di conseguenza i costi K, sono determinabili solo alla fine dell'operazione di

trasformazione. Ciò significa che il valore dell'area edificabile, con la precedente formula è stimata alla fine

della fase della costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione.

La valutazione dell'area edificabile all'attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente.

Il valore del prodotto edilizio finito, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato di operatori del settore.

Sono stati individuati così i valori unitari, espressi in €/mq di superficie commerciale, pari a € 2.100,00/mq.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale, pari a 1.263 m², si ottiene un valore di mercato dell'immobile pari a:

$$Vf = 1.800,00 \text{ €/m}^2 \times 1.263 \text{ m}^2 = \text{€ 2.273.400,00}$$



Valore dei Costi (K1 + K2 + Int.1 + P)

Costi di Costruzione	Superficie Lorda (m²)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Fabbricato	1.030,00	1.100	1.133.000,00
Zona esterna pavimentata	75,00	200	15.000
Terreno	2200,00	30	66.000
Totale costi di costruzione			1.214.000,00

Di seguito vengono calcolati gli altri costi inerenti il processo di costruzione. I costi tecnici vengono calcolati pari all'8% del costo di costruzione dei fabbricati sopra indicato. Vengono aggiunti i costi approssimativi, inerenti il contributo di costruzione formato dagli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine vengono calcolati i costi di interessi passivi sul capitale, pari al 7% della somma di tutti i costi precedenti.

Costi Tecnici e Interessi passivi	Valore (€)
Costi Tecnici (8%)	97.120,00
Oneri di urbanizzazione	40.000,00
Interessi passivi (7%)	94.578,40
TOTALE COSTI TECNICI	231.698,40

Totale costi = € 1.214.000,00 + 231.698,40 = €1.445.698,40

L'utile d'impresa viene calcolato pari al 15% del valore del prodotto finito (€ 2.273.400,00).

Utile d'impresa = 341.010,00

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico $(1+r)^n$. Dove r sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e n è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 2 anni. Pertanto il coefficiente di anticipazione è pari a 1,145.

r = Interessi

n = tempo di realizzazione in anni

$$Va = \frac{2.273.400,00 - (1.214.000,00 + 231.698,40 + 341.010,00)}{1,145} = 425.058,16$$

il valore di mercato dell'immobile, risulta quindi essere **€ 425.000,00**



3.t. *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;*

Lotto 1

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi, si può quantificare nella misura del 15%.

€ (425.000,00 – 63.750,00) = € 361.250,00

Si reputa quindi congruo assegnare come valore del lotto 1 da vendere mediante asta giudiziaria, per arrotondamento **€ 360.000,00** (Diconsi Euro Trecentosessantamila/00)



ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

3.u. *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;*

Si reputa necessaria la divisione dei beni in 5 lotti differenti, così come già differenziati in relazione, in quanto ogni lotto costituisce un bene a se con caratteristiche non accumulabili tra di loro.

3.v. *alleggi 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;*

Per la documentazione fotografica si veda l'allegato 15. Le planimetrie catastali dell'immobile sono riportate nell'allegato 4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Patrizia Rando
ingegnereVia E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676
email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patrizia.gabriella.rando@ingpec.eu
C.F.: RNDPRZ78M68C351C P.IVA.: Q4965910872Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

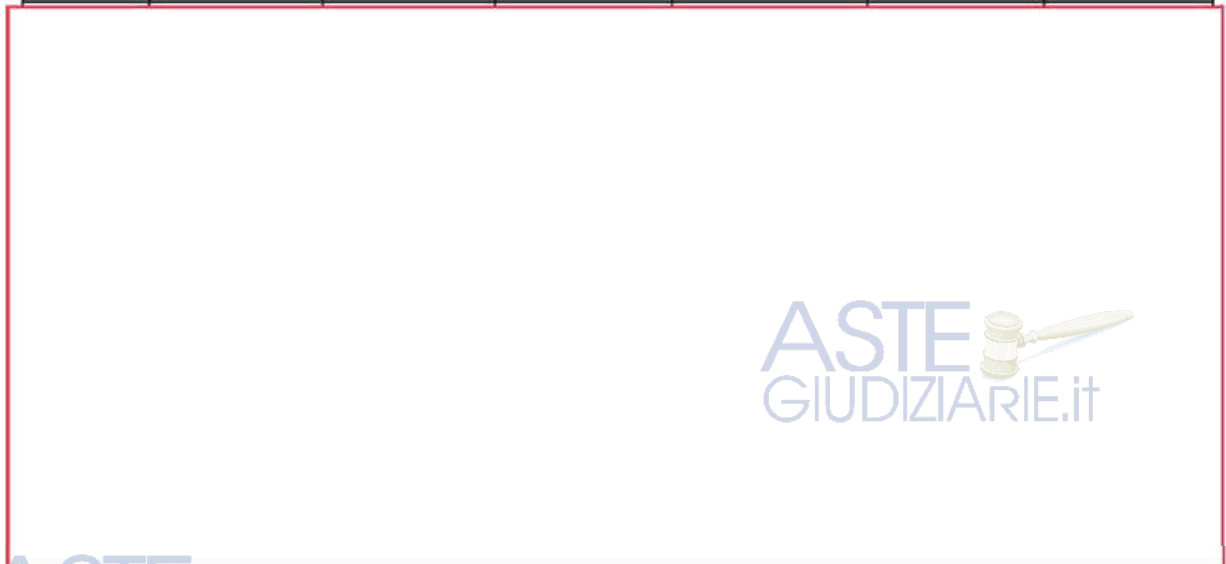
3.w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

L'unico immobile che risulta essere pignorato in quote è il Lotto 5, il bene non è facilmente divisibile.

Si procederà quindi prima alla vendita dei lotti 1 - 3 - 4, che risultano essere interamente pignorati.

Mentre il lotto 2 è anch'esso interamente pignorato, ma per la quota di usufrutto. Si è realizzato uno schema per renderne più facile la lettura.

Lotto	Immobile	Quota 	Quota 	Quota 	Quota 	Quota non pignorata
1	1-2-3-4- 5-6-7	1/1 proprietà				



Lotto	Immobile	Stima Stima quota (€) 	Stima Stima quota (€) 	Stima Stima quota (€) 	Stima Stima quota (€) 	Stima quota (€) non pignorata	TOTALE PATRIMONIO
1	1-2-3-4- 5-6-7	360.000,00					360.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.x. 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apporcionamiento 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.

L'unico immobile che risulta essere pignorato in quote è il Lotto 5, il bene non è facilmente divisibile.

Si procederà quindi prima alla vendita dei lotti 1 - 3 - 4, che risultano essere interamente pignorati.

4. Conclusioni

Si ritiene che, allo stato delle cose, non si possa null'altro aggiungere di natura tecnica che sia di un qualche conforto nel merito della presente vertenza.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Allega nel contempo l'usuale documentazione di corredo.

Con osservanza.

Catania, 15 febbraio 2019

L'Esperto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Patrizia Gabriella Rando

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Patrizia Rando

ingegnere

Via E. D'Angiò 46 – 95125 Catania (CT) – cell.: 320 7280676

email: patrizia.rando@yahoo.it pec: patriziagabriella.rando@ingpec.eu

C.F.: RNDPRZ78M68C351C P.IVA.: Q4965910872

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

