

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Giudice Delegato Dott.ssa Maria Fascetto
 Procedura Esecutiva n° 377/2016

1. Premessa.

La sottoscritta Architetto Pina Giovanna Capace, iscritta al n° 916 dell'Ordine degli Architetti di Catania, a seguito di ordinanza del 22 marzo 2017, nel procedimento n° 377/2016 Reg. Gen. Esec. Imm. del Sig. G.E., veniva nominata quale Consulente Tecnico d'Ufficio e le veniva affidato il mandato allegato al verbale d'udienza. Accettato l'incarico, in data 28 giugno 2017, davo inizio alle operazioni peritali facendo il sopralluogo al fine di accertare le caratteristiche tecniche, lo stato di manutenzione e quant'altro necessario alla valutazione di:

- Villa sita in Contrada Vitelleria s.n. a Belpasso (CT) - formata da un appartamento di sette vani e accessori al Piano Terra e da un appartamento di sette vani e accessori al Primo Piano con annessa corte e terreno circostante di pertinenza esclusiva - Catasto Fabbricati Foglio 26, Particella n° 170, Sub 3 e Sub 5, Categoria A/2 - Catasto Terreni Foglio 26, Particelle n° 169 e 170
- Bottega sita in Viale M. Rapisardi n° 690 a Catania Piano Terra - Catasto Fabbricati Foglio 27, Particella n° 397, Sub 1, Categoria C/1.

Durante il sopralluogo nell'immobile di Belpasso, ho constatato che presentava difformità rispetto alla planimetria catastale. Avendo saputo dall'esecutato che, nell'ambito del Fallimento [REDACTED], è stato effettuato il rilievo dell'immobile da parte del tecnico Ing. Paternò Raddusa, ho chiesto al Giudice l'autorizzazione per consultare il rilievo ed una proroga di 120 giorni. In data 27 luglio 2017 ho ottenuto l'autorizzazione che ho trasmesso al Curatore del Fallimento, [REDACTED], il quale ha provveduto a inoltrarla al Giudice del Fallimento. Ottenuta l'autorizzazione, ho fatto copia di alcuni elaborati presso lo studio dell'Ing. Paternò Raddusa.

Villa - Contrada Vitelleria – Belpasso

2. Descrizione dell'immobile.

L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è costituito da una villa su due livelli con garage e accessori, con annessa corte e terreno circostante di pertinenza, ubicato in zona residenziale nella periferia del Comune di Belpasso (CT) in Contrada Vitelleria s.n., che insiste su un'area destinata dal P.R.G. a zona "E" (Verde Agricolo) con Vincolo Idrogeologico ai sensi della Legge 3267/23.

L'immobile ha una corte esterna di proprietà esclusiva estesa circa 950 mq, con la presenza di aiuole e prato inglese, ampi spazi pavimentati in travertino e pietra naturale, vi sono anche svariate essenze di piantumazione, quali ad esempio pini di alto fusto, palmeti e roseti.

All'interno del terreno a ovest, in posizione centrale, è stata realizzata una piscina avente dimensioni di circa ml 18,00 x 8,00 e un sistema di fontane lungo la parte Nord. Quasi tutta la restante superficie è ricoperta a prato inglese con piante di palmette mediterranee e di palme da cocco. Il terreno è ben curato e illuminato, con installato un impianto di video-sorveglianza e d'irrigazione.

L'edificio si presenta in ottime condizioni di manutenzione e di rifinitura. La struttura è realizzata in cemento armato su due piani: il Piano Terra e il Primo Piano. Il Piano Terra è adibito a zona giorno con una parte destinata a garage mentre la zona notte si trova al Piano Primo. Gli infissi esterni sono del tipo alluminio-legno a taglio termico. L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Al **Piano Terra**, il salone, ha una pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato con decorazioni e intarsi costituiti da pezzi speciali; le pareti dell'ambiente sono in stucco "fiorentino", intonaco di tipo "marmorino" e paraste di gesso, i soffitti sono abbelliti con cornici di gesso. Il camino è rivestito di marmo bianco di Carrara e base di marmo rosa con mosaici. La cucina e la veranda hanno le pareti rifinite con pitture di tipo "marmorino" e la pavimentazione in gres porcellanato. Il bagno è rivestito con maioliche e pezzi speciali di decoro, la pavimentazione è in gres porcellanato, i sanitari e le rubinetterie sono di alto pregio. La scala di accesso al Primo Piano è in marmo rosa. La villa è dotata di un ascensore posto nella zona nord/ovest del salone.
- Al **Piano Primo**, la pavimentazione è in parquet di noce posato a lisca di pesce, le pareti delle stanze da letto sono rifinite con cornici di gesso e pitturazioni di tipo "marmorino". Il bagno, con doccia cabinata e vasca idromassaggio, è rifinito con una pavimentazione in gres porcellanato e pareti rivestite con lastre di marmo, i sanitari e le rubinetterie sono di alto pregio. Le porte interne sono in massello di legno decorate oro. La pavimentazione della terrazza e dei balconi è in gres con decorazioni costituiti da pezzi speciali.



Tribunale di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Delegato Dott.ssa Maria Fascetto
Procedura Esecutiva n° 377/2016

Lo stato di conservazione è ottimo, l'immobile è dotato d'impianto elettrico e idrico regolarmente funzionanti. Tutti gli ambienti della villa, nei due piani, sono dotati d'impianto di condizionamento centralizzato passante nei cavedi dei controsoffitti, al Primo Piano gli ambienti sono dotati di riscaldamento a pavimento radiante.

3. Dati catastali e confini.

Comune di Belpasso (CT) - Contrada Vitelleria s.n., - Catasto Fabbricati di Belpasso Foglio 26, Particella n° 170, **Sub 5**, Piano Terra, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 8 vani, Rendita Catastale € 723,04 e **Sub 3**, Piano Primo, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 9 vani, Rendita Catastale € 813,42; Catasto Terreni di Belpasso - Foglio 26 - Particella n° 169, Superficie mq 1.200 Reddito Dominicale € 0,19, Reddito Agrario € 0,06. – **Confina:** a Nord con la strada interpodereale, a Sud con la Particella 175 (stessa proprietà), a Est con la Particella 171 (stessa proprietà), e a Ovest con le particelle 168 e 193.

4. Conformità urbanistica

In data 7.12.2005 è rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso (CT) [REDACTED] la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 304/05 - L. 47/85, pratica n. 1605 relativamente le opere abusivamente realizzate (Allegato 1.7). In data 15.9.2006 è rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità n. 140/06 (Allegato 1.7.1).

Successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 304/05 sono state realizzate delle opere urbanisticamente difformi (confronta Allegati 1.4, 1.5 e 1.5.2). Il terreno dove sono stati commessi gli abusi edilizi ricade interamente in zona omogenea "E" - Verde Agricolo del P.R.G. vigente sottoposto a tutela per vincolo idrogeologico. Detti abusi riguardano:

- Ampliamento in corrispondenza del prospetto principale (lato Sud) corrispondente alla zona "ingresso", con relativo ampliamento del salone, e della cucina pari a mq 70 circa, con sovrastante copertura a terrazza
- Ampliamento, lungo il prospetto Ovest, corrispondente a una zona giorno attigua alla cucina e alla sala da pranzo delimitata, in parte, da ampie vetrate ad unica luce pari a mq 80 circa, con sovrastante copertura a terrazza;
- Ampliamento del locale deposito (situato a Nord-Ovest), con la creazione di un locale "docce" a servizio della piscina pari a mq 4,40 circa;
- Realizzazione del locale deposito est 2 (situato a Nord-Est), pari a mq 6,75 circa;
- Totale opere abusive mq 161,00 circa;

L'area in questione è sottoposta a tutela per vincolo idrogeologico ai sensi della Legge 3267/23. E' possibile ottenere il rilascio dell'autorizzazione e del Nulla Osta per eventuali immobili in sanatoria.

Si fa presente che per la regolarizzazione urbanistica può essere presentato un progetto in sanatoria entro 120 giorni dall'acquisto dell'immobile all'asta ai sensi dell'art. 40, Legge Regionale 37/85 (ultimo comma) o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, ove tale possibilità sia concessa dalla Legge. Il costo per la redazione della pratica potrebbe essere di € 2.500,00 oltre IVA e Cassa oltre circa € 16.100,00 per oblazione e € 8.855,00 per oneri di concessione.

Per la regolarizzazione Catastale è necessario presentare la DOCFA in variazione. Il costo per la redazione di una pratica DOCFA potrebbe essere di € 400,00 oltre IVA e Cassa con l'aggiunta di € 50,00 per ogni DOCFA per le spese catastali.

Per quanto riguarda il terreno agricolo posto a ovest (Particella 169), si precisa che con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, la particella n° 169 ricade su un'area destinata dal P.R.G. a zona "E" (Verde Agricolo) con Vincolo Idrogeologico ai sensi della Legge 3267/23.

All'interno, è stata realizzata abusivamente una piscina di circa mq 144,00 che potrebbe essere sanata urbanisticamente. Può essere presentato un progetto in sanatoria entro 120 giorni dall'acquisto dell'immobile all'asta ai sensi dell'art. 40 Legge Regionale 37/85 (ultimo comma).

Per la regolarizzazione Catastale è necessario presentare la DOCFA in variazione. Il costo della sanatoria (compresi oneri tecnici) per regolare l'esistente piscina potrebbe essere di € 15.000.

5. Proprietà dell'immobile

Il tratto di terreno (Catasto Terreni Foglio 26 particella 170) sul quale è stato edificato l'immobile sito in Belpasso CT, identificato al Foglio 26, Particella 170, Sub 3 e Sub 5, è pervenuto all'attuale esecutato, in virtù di Atto di Vendita in

NOT. P. CAP. GIOVANNA

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Delegato Dott.ssa Maria Fascetto
Procedura Esecutiva n° 377/2016

Notaio Maria Galvagno Desti del 15/12/1975 Rep. 43953 Racc. 8128, registrato a Catania il 05/01/1976 al n° 127. Il bene è stato acquistato dal debitore esecutato ma la proprietà è per 1/2 perché coniugato in regime di comunione dei beni.

Il tratto di terreno (Catasto Terreni - Foglio 26 - Particella n° 169), è pervenuto all'attuale esecutato, in virtù di atto di vendita in Notaio Anna Maria Milazzo di Catania del 13.7.2001 Rep. n° 12344 Racc. n° 4865, trascritto a Catania il 18/07/2001 al n° 7628. Il tratto di terreno in oggetto, è stato acquisito dall'esecutato singolarmente per Atto di Compravendita del 13.07.2001, in epoca già coniugato in regime di comunione dei beni, pertanto la proprietà dell'immobile è per 1/2 del debitore esecutato.

6. Pertinenze dell'immobile.

Piano Terra:

A) Garage di mq 26,22 **B)** Deposito di mq 14,8 **C)** Docce di mq 4,4 **D)** Deposito est 2 di mq 6,75 **E)** Deposito est 1 di mq 26,21 **F)** Sottoscala di mq 4,46 **G)** Veranda di mq 75,23 **H)** Corte di mq 950,00 **I)** Terreno di mq 1.200,00 (particella 169) **L)** Piscina di mq 144,00.

Piano Primo:

A) Balcone a Nord di mq 17,00 **B)** Balcone a Est di mq 12,85 **C)** Terrazza di mq 140,99 **D)** Scala interna di mq 6,67.

7. Descrizione analitica dell'immobile.

L'immobile è costituito da una villa su due elevazioni: il Piano Terra e il Piano Primo, con un'area esposta a Ovest adibita a giardino con piscina e un'area esposta a Est adibita a ingresso pedonale e carrabile. Allo stato attuale è abitato dagli esecutati. E' costituito:

Al Piano Terra: dall'ingresso Sud di mq 5,60 (Allegato 1.6 - Foto n°23), dal salone di mq 117,25 (Allegato 1.6 - Foto n°24/33), dalla cucina di mq 29,7 (Allegato 1.6 - Foto n° 35/36), dalla sala pranzo di mq 18,33 (Allegato 1.6 - Foto n° 34), dalla camera di mq 8,51 (Allegato 1.6 - Foto n°45/46), dal W.C. di mq 6,39, dalla lavanderia di mq 5,51 (Allegato 1.6 - Foto n°43/44), dall'ingresso Est di mq 5,95 (Allegato 1.6 - Foto n°42), dall'ascensore di mq 2,76 (Allegato 1.6 - Foto n°38), dal sottoscala di mq 4,46 la superficie ragguagliata è pari a *mq 2,00* (superficie reale x 0,45), dalla veranda di mq 75,23 la superficie ragguagliata è pari a *mq 71,46* (superficie reale x 0,95) (Allegato 1.6 - Foto n°37/38), dal garage di mq 26,22 la superficie ragguagliata è pari a *mq 13,11* (superficie reale x 0,50) (Allegato 1.6 - Foto n°47/49), dal deposito di mq 14,8 la superficie ragguagliata è pari a *mq 13,32* (superficie reale x 0,90) (Allegato 1.6 - Foto n°21), dalle docce di mq 4,4 la superficie ragguagliata è pari a *mq 3,96* (superficie reale x 0,90) (Allegato 1.6 - Foto n°19), dal deposito est 2 di mq 6,75 la superficie ragguagliata è pari a *mq 6,07* (superficie reale x 0,90) (Allegato 1.6 - Foto n°18), dal deposito est 1 di mq 26,21 la superficie ragguagliata è pari a *mq 23,58* (superficie reale x 0,90) (Allegato 1.6 - Foto n°17), dalla corte di mq 950,00 la superficie ragguagliata è pari a *mq 171,00* (superficie reale x 0,18) dal giardino di mq 1.200,00 (particella 169 secondo immobile) la superficie ragguagliata è pari a *mq 216,00* (superficie reale x 0,18) dalla piscina di mq 144,00 la superficie ragguagliata è pari a *mq 25,92* (superficie reale x 0,18).

Al Piano Primo: dal disimpegno Nord di mq 17,44 (Allegato 1.6 - Foto n° 51/54), dall'ascensore di mq 2,76 (Allegato 1.6 - Foto n° 55), dalla lavanderia di mq 3,76 (Allegato 1.6 - Foto n° 56/58), dalla sala da bagno di mq 15,36 (Allegato 1.6 - Foto n° 63/64), dalla camera Sud di mq 27,94 (Allegato 1.6 - Foto n° 61/62), dallo studio di mq 17,82 (Allegato 1.6 - Foto n° 65/66), dal salottino di mq 17,6 (Allegato 1.6 - Foto n° 69/70), dal W.C. di mq 8,30 (Allegato 1.6 - Foto n° 71/74), dal ripostiglio di mq 2,56, dal corridoio di mq 6,51 (Allegato 1.6 - Foto n° 60), dal disimpegno Sud di mq 9,83 (Allegato 1.6 - Foto n° 67/68), dalla camera Nord di mq 17,16 (Allegato 1.6 - Foto n° 77/78), dalla cabina armadio di mq 9,36 (Allegato 1.6 - Foto n° 75), dalla scala di mq 6,69 la superficie ragguagliata è pari a *mq 3,01* (superficie reale x 0,45), dal balcone a Est di mq 12,85 (Allegato 1.6 - Foto n° 82) la superficie ragguagliata è pari a *mq 3,21* (superficie reale x 0,25), dal balcone a Nord di mq 17,00 (Allegato 1.6 - Foto n° 85) la superficie ragguagliata è pari a *mq 4,25* (superficie reale x 0,25), dalla terrazza di mq 140,99 (Allegato 1.6 - Foto n° 79/81) la superficie ragguagliata è pari a *mq 35,24* (superficie reale x 0,25).

La superficie complessiva dell'immobile è data dalla sommatoria delle superfici nette del Piano Terra e del Piano Primo, pari a *mq (200,00+156,4)* per un totale di *mq 356,4*, quella **commerciale** è di **mq 392,04** [la superficie commerciale è uguale alla superficie netta (mq 356,4) + 10% di superficie netta (mq 35,64)].

La superficie ragguagliata complessiva delle pertinenze è data dalla sommatoria di detta superficie del Piano Terra e del Piano Primo, pari a *mq (546,42+45,7)* per un totale di **mq 592,12**.

8. Descrizione dei criteri di valutazione

Secondo i più classici criteri di stima che si applicano a immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto, in questo caso la valutazione dei locali è stata effettuata mediando i valori ottenuti con due diversi modi: **Metodo A - Stima per capitalizzazione del reddito netto** e **Metodo B - Stima a metro quadro utile**.

9. Determinazione del valore di mercato

Il valore di locazione dato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per le ville è pari a 3,1 €/mq per mese su superficie lorda, il valore di mercato (al mq) riportato nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio è pari a €. 950,00 al mq, da indagine di mercato e sulla scorta della personale conoscenza il valore a mq per immobili aventi simili caratteristiche è pari a € 1.000,00 al 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 e le peculiarità della singola unità immobiliare, stato di manutenzione, dotazione d'impianti etc.

10. Coefficienti di riferimento

Coefficiente categoria catastale	2,0
Coefficiente classe demografica (+ di 10.000 ab)	0,90
Coefficiente di zona (edificata periferica)	1,00
Coefficiente di conservazione e manutenzione (normale)	1,00
Coefficiente di vetustà (12 anni)	0,99

11. Coefficienti per il calcolo delle superfici ragguagliate

Coefficiente per il giardino, corte, ecc	0,18
Coefficiente per il garage, ecc	0,50
Coefficiente per i balconi, terrazze, scale esterne, ecc	0,25
Coefficiente per le scale interne, sottoscala, ecc	0,45
Coefficiente per la veranda, ecc	0,95
Coefficiente per i depositi, docce, ecc	0,90

12. Metodo A – Stima per capitalizzazione del reddito netto

Per la valutazione dell'immobile è stato adottato il valore di 3,1 €/mq per mese su superficie lorda. Detto valore va moltiplicato per i coefficienti di riferimento (Paragrafo 10), quindi si avrà 3,1 €/mq x 2,00 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 0,99 e quindi 5,52 €/mq per mese su superficie lorda.

Ne segue che si possa realizzare un reddito annuale lordo di € 65.190,75. Infatti, moltiplicando il valore di €/mq 5,52 x mq 984,16 (da mq 392,04 + mq 592,12 – area lorda del cespite e delle pertinenze) per dodici mensilità dà il predetto valore.

Per la determinazione del reddito netto si devono detrarre le spese di manutenzione di servizi, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte il tutto per una percentuale del 20% pari a €. 13.038,15.

Ne deriva che il reddito medio annuo netto (reddito lordo meno le spese) è pari a € 52.152,59, da cui segue, considerando il tasso medio di capitalizzazione del 4,0%, che il valore della villa è pari a € 1.303.814,75 (da € 52.152,59 / 4,0%).

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Giudice Delegato Dott.ssa Maria Fascetto
 Procedura Esecutiva n° 377/2016

13. Metodo B – Stima a metro quadro utile.

Il valore di riferimento è pari al valore medio tra i due indicati nel paragrafo 9 e quindi 975,00 €/mq, corretto con i coefficienti, descritti nel paragrafo 10 e quindi è pari a 1.737,45 €/mq (975,00 €/mq x 2,00 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 0,99). Ne segue che il valore di stima sarà pari a €/mq 1.737,45 per i mq netti (356,4) dell'immobile e quindi € 619.227,18 a detto valore deve essere aggiunto il valore delle pertinenze con le superfici ragguagliate che è pari a mq 592,12 x €/mq 1.737,45 e quindi € 1.028.778,89.

In definitiva il valore dell'immobile calcolato con questo metodo è pari a **€ 1.648.005,89**.

14. Valore commerciale dell'immobile.

Il valore del cespite è uguale al valore medio delle stime effettuate con i due diversi metodi, rispettivamente € **1.303.814,75** e € **1.648.005,89** ne segue che il valore commerciale dell'immobile in oggetto è pari a **€ 1.475.910,32**.

15. Suddivisione in lotti

L'immobile, sito in Contrada Vitelleria s.n. a Belpasso (CT), - Foglio 26, Particella n° 170, Sub 5, Piano Terra, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 8 vani, e Sub 3, Piano Primo, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 9 vani - Catasto Terreni Foglio 26, Particelle n° 169 e 170, allo stato attuale è un'unica unità immobiliare, non risulta facilmente divisibile ed al momento si può procedere alla vendita solo come unico lotto.

16. Elementi utili per le operazioni di vendita

Descrizione: villa

Ubicazione: Belpasso (CT), Contrada Vitelleria s.n.

Superficie complessiva: mq 392,04 circa al lordo delle murature + terreno mq 1.200 circa + corte mq 950,00

Destinazione d'uso: abitazione in villa

Numero vani: totale vani catastali 17

Posizione: Belpasso – zona periferica.

Anno di costruzione: 2005

Stato di conservazione: normale

Dati catastali: individuato al Catasto Fabbricati di Belpasso al Foglio 26, Particella 170, Sub 3, Categoria A/2, Classe 7, consistenza 9 vani e al Foglio 26, Particella 170, Sub 5, Categoria A/2, Classe 7, consistenza 8 vani - Catasto Terreni Foglio 26, Particelle n° 169 e 170.

17. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile.

1. ISCRIZIONE CONTRO dello 04/05/2010 Reg. Part. n° 7930, Reg. Gen. N° 27550, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 a favore di SERIT SICILIA SPA GIA' MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA. Repertorio 57859/2010 del 27/04/2010, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2010 Reg. Part. n° 11370 Reg. Gen. n° 50069 derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 a favore di SE.RI.T SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 130205/2010 del 16/09/2010, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

3. TRASCRIZIONE CONTRO dello 01/03/2012 Reg. Part. n° 9735, Reg. Gen. n° 11747 nascente da Decreto di Sequestro Preventivo -Tribunale di Catania - Giudice Indagini Preliminari Rep. 481/2012 del 20/01/2012, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2013 Reg. Part. n° 34488, Reg. Gen. n° 42210 nascente da Decreto di Ammissione Concordato Preventivo - Tribunale Rep. 3 del 20/06/2013, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/05/2016 Reg. Part. n° 13074, Reg. Gen. n° 16899 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili - Corte di Appello di Catania Rep. 3449 del 18/03/2016, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.



10.11.14.001.0001720

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Delegato Dott.ssa Maria Fascetto
Procedura Esecutiva n° 377/2016

Si precisa che il pignoramento grava su: villa sita in contrada Vitelleria s.n. a Belpasso (CT) identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella n° 170, Sub 5 e Sub 3, Categoria A/2 e al Catasto Terreni al Foglio 26, Particelle n° 169 e 170; n° 2 bottega sita in Viale M. Rapisardi n° 690 a Catania, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 27, Particella n° 397, Sub 1, Categoria C/1.

Inoltre, si precisa che, alla Procedura Esecutiva si è aggiunta la Riscossione Sicilia S.p.A. per la somma di € 1.081.987,00 di cui è debitrice l'esecutata.

18. Quota di pertinenza del debitore esecutato.

Il diritto di proprietà del debitore esecutato, insiste per la quota di pertinenza di 1/2 sull'immobile oggetto della presente procedura.

19. Pagamento dell'IVA

Il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'IVA, poiché non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa e di arti e professioni.

Bottega Viale M. Rapisardi, 690 Catania

20. Descrizione dell'immobile.

L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è costituito da una bottega con posto auto ubicata a Catania - Viale M. Rapisardi n° 690, che insiste su un'area destinata dal P.R.G. a zona Parte Sede Stradale – Vincolo Assoluto Rispetto Strade – Piccola Porzione in zona "E", identificata al C.F. al Foglio 27, Particella n° 397, Sub 1 (bottega) e Sub 12 (posto auto). Fa parte di un condominio a due piani oltre il Piano Terra. Il posto auto è nel cortile interno dell'edificio raggiungibile percorrendo l'androne. La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato e lo stile architettonico è quello tipico degli anni 60. Il prospetto è realizzato con intonaco tradizionale colorato, (Allegato 3.5 - Foto n° 1/2). La bottega presenta: intonaco alle pareti, pavimento di plastica colorata, porte interne in plastica e in legno con vetro, infissi esterni in legno e vetro e in ferro e vetro. Lo stato di conservazione è normale, l'immobile è dotato d'impianto elettrico e idrico regolarmente funzionanti.

21. Dati catastali e confini.

Comune di Catania - Viale M. Rapisardi, 690 - Foglio 27, Particella n° 397, Sub 1, Piano Terra, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 38,00 mq, Rendita Catastale € 853,70– Confina: a Nord con il cortile, a Sud con Viale M. Rapisardi, a Est con altra ditta e a Ovest con l'androne e il cortile.

22. Conformità urbanistica

Il progetto per la realizzazione dello stabile è stato approvato in data 19.12.1959 (Allegato 3.7). La planimetria catastale è stata presentata in data 22.11.1965. Esaminati gli atti catastali per verificare la regolarità dell'immobile in esame si è riscontrato che lo stato attuale del cespite corrisponde alla planimetria catastale (confronta Allegato 3.3 e 3.4).

23. Proprietà dell'immobile

L'immobile Catasto Fabbricati sito in Catania, identificato al Foglio 27, Particella 397, Sub 1 e Sub 12, è pervenuto all'attuale esecutato, in virtù di Atto di Divisione in Notaio Milazzo Anna Maria del 25/01/2000 Rep. 12233 Racc. 4787, Registrato a Catania il 28.01.2000 al numero 3106. Dalla visura effettuata presso il Catasto, risulta che la proprietà dell'immobile è per intero del debitore esecutato. Dalle dichiarazioni di successione e dall'atto di divisione, risulta che il debitore esecutato è coniugato in regime di comunione dei beni, pertanto la proprietà è per ½ del debitore esecutato.

24. Pertinenze dell'immobile

Piano Terra: Posto auto di mq 8,00

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Giudice Delegato Dott.ssa Maria Fascetto
 Procedura Esecutiva n° 377/2016

25. Descrizione analitica dell'immobile

L'immobile è costituito da una bottega al Piano Terra, allo stato attuale inutilizzato. E' costituito: dall'ingresso di mq 13,84 (Allegato 3.5 - Foto n°3/4), dalla camera Sud di mq 14,62 (Allegato 3.5 - Foto n° 5), dalla camera Nord/Ovest di mq 9,86 (Allegato 3.5 - Foto n°7/9), dal corridoio di mq 4,77 (Allegato 3.5 - Foto n°6), dal bagno di mq 2,66 (Allegato 3.5 - Foto n°10), dalla camera Nord di mq 6,38, dal posto auto di mq 8,00 la superficie ragguagliata è pari a *mq* 7,6 (superficie reale x 0,95).

La **superficie complessiva** dell'immobile è data dalla sommatoria delle superfici nette del Piano Terra per un totale di *mq* 52,13, quella **commerciale** è di **mq 57,34** [la superficie commerciale è uguale alla superficie netta (mq 52,13) + 10% di superficie netta (mq 5,21)].

La **superficie ragguagliata complessiva delle pertinenze** è data dalla sommatoria delle superfici nette del Piano Terra per un totale di **mq 7,6**.

26. Descrizione dei criteri di valutazione

Secondo i più classici criteri di stima che si applicano a immobili con caratteristiche similari a quelli in oggetto, in questo caso la valutazione dei locali è stata fatta mediando i valori ottenuti con due diversi modi: **Metodo A - Stima per capitalizzazione del reddito netto** e **Metodo B - Stima a metro quadro utile**.

27. Determinazione del valore di mercato

Il valore medio di locazione dato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per le botteghe è pari a 10,00 €/mq per mese su superficie lorda, il valore medio di mercato (al mq) riportato nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio è pari a €. 1.550,00 al mq, da indagine di mercato e sulla scorta della personale conoscenza il valore a mq per immobili aventi simili caratteristiche è pari a € 1.450,00 al 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 e le peculiarità della singola unità immobiliare, stato di manutenzione, dotazione d'impianti etc.

28. Coefficienti di riferimento

Coefficiente categoria catastale	1,00
Coefficiente classe demografica (+ di 250.000 ab)	1,10
Coefficiente di zona (semicentrale)	1,20
Coefficiente di conservazione e manutenzione (normale)	1,00
Coefficiente di vetustà (57 anni)	0,70

29. Coefficienti per il calcolo delle superfici ragguagliate

Coefficiente per il posto auto, ecc	0,95
-------------------------------------	-------------

30. Metodo A – Stima per capitalizzazione del reddito netto

Per la valutazione dell'immobile è stato adottato il valore di 10,00 €/mq per mese su superficie lorda. Detto valore va moltiplicato per i coefficienti di riferimento (Paragrafo 28), quindi si avrà 10,00 €/mq x 1,00 x 1,10 x 1,20 x 1,00 x 0,70 e quindi 9,24 €/mq per mese su superficie lorda.

Ne segue che si possa realizzare un reddito annuale lordo di € 7.200,54. Infatti, moltiplicando il valore di €/mq 9,24 x mq 64,94 (da mq 57,34+ mq 7,6 area lorda del cespite e delle pertinenze) per 12 mensilità dà il predetto valore.

Per la determinazione del reddito netto si devono detrarre le spese di manutenzione di servizi, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte il tutto per una percentuale del 20% pari a €. 1.440,10.



Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Delegato Dott.ssa Maria Fascetto
Procedura Esecutiva n° 377/2016

Ne deriva che il reddito medio annuo netto (reddito lordo meno le spese) è pari a € 5.760,43, da cui segue, considerando il tasso medio di capitalizzazione del 4,0 %, che il valore della bottega è pari a € **144.010,75** (da € 5.760,43 / 4,0%).

31. Metodo B – Stima a metro quadro utile.

Il valore di riferimento è pari al valore medio tra i due indicati nel paragrafo 27 e quindi 1.500,00 €/mq, corretto con i coefficienti, descritti nel paragrafo 28 e quindi è pari a 1.386,00 €/mq (1.500,00 €/mq. x 1,00 x 1,10 x 1,20 x 1,00 x 0,70). Ne segue che il valore di stima sarà pari a €/mq 1.386,00 per i mq netti (52,13) dell'immobile e quindi € 72.252,18, a detto valore deve essere aggiunto il valore delle pertinenze con le superfici ragguagliate che è pari a mq 7,6 x €/mq 1.386,00 e quindi € 10.533,6. In definitiva il valore dell'immobile calcolato con questo metodo è pari a € **82.785,78**.

32. Valore commerciale dell'immobile.

Il valore del cespite è uguale al valore medio delle stime effettuate con i due diversi metodi, rispettivamente € **144.010,75** e € **82.785,78** ne segue che il valore commerciale dell'immobile in oggetto è pari a € **113.398,26**.

33. Suddivisione in lotti

L'immobile, sito a Catania in Viale M. Rapisardi, 690, Piano Terra, identificato al Foglio 27, Particella 397, Sub. 1, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 38 mq, allo stato attuale è un'unica unità immobiliare così come risulta dalla planimetria catastale, non risulta facilmente divisibile ed al momento si può procedere alla vendita solo come unico lotto.

34. Elementi utili per le operazioni di vendita

Descrizione: Bottega

Ubicazione: Catania - Viale M. Rapisardi, 690

Superficie complessiva: Bottega mq 57,34 circa al lordo delle murature + posto auto mq 7,6

Destinazione d'uso: Bottega

Superficie Catastale: mq 63,00

Posizione: Catania – zona semicentrale.

Anno di costruzione: 1960

Stato di conservazione: normale

Dati catastali: individuato al C.F. di Catania al Foglio 27, Particella 397, Sub 1, Categoria C/1, Classe 3, consistenza mq 38,00.

35. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile.

1. ISCRIZIONE CONTRO dello 04/05/2010 Reg. Part. n° 7930, Reg. Gen. N° 27550, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 a favore di SERIT SICILIA SPA GIA' MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA. Repertorio 57859/2010 del 27/04/2010, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2010 Reg. Part. n° 11370 Reg. Gen. n° 50069 derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 a favore di SE.RI.T SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 130205/2010 del 16/09/2010, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

3. TRASCRIZIONE CONTRO dello 01/03/2012 Reg. Part. n° 9735, Reg. Gen. n° 11747 nascente da Decreto di Sequestro Preventivo - Tribunale di Catania - Giudice Indagini Preliminari Rep. 481/2012 del 20/01/2012, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2013 Reg. Part. n° 34488, Reg. Gen. n° 42210 nascente da Decreto di Ammissione Concordato Preventivo- Tribunale Rep. 3 del 20/06/2013, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/05/2016 Reg. Part. n° 13074, Reg. Gen. n° 16899 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili - Corte di Appello di Catania Rep. 3449 del 18/03/2016, sull'intero immobile oggetto della presente esecuzione.

Si precisa che il pignoramento grava su: **1)** villa sita in contrada Vitelleria s.n. a Belpasso (CT) identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella n° 170, Sub 5 e Sub 3, Categoria A/2 e al Catasto Terreni al Foglio 26, Particelle n° 169



Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Giudice Delegato Dott.ssa Maria Fascetto
 Procedura Esecutiva n° 377/2016

e 170; n° 2 bottega sita in Viale M. Rapisardi n° 690 a Catania, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 27, Particella n° 397, Sub 1, Categoria C/1.

Inoltre, si precisa che, alla Procedura Esecutiva si è aggiunta la Riscossione Sicilia S.p.A. per la somma di € 1.081.987,00 di cui è debitrice l'esecutata.

36. Quota di pertinenza del debitore esecutato.

Il diritto di proprietà del debitore esecutato, insiste per la quota di pertinenza di 1/2 sull'immobile oggetto della presente procedura.

37. Pagamento dell'IVA

Il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'IVA, poiché non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa e di arti e professioni. Inoltre, si specifica che, ai sensi dell'art. 13 Legge 408/1949 l'immobile non ha caratteristiche di lusso.

38. Riepilogo

Il valore commerciale della villa con annessa corte e terreno circostante di pertinenza esclusiva è pari a € 1.475.910,32, il valore commerciale della bottega è pari a € 113.398,26 per un totale di **€ 1.589.308,58**.

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 di nove pagine) si allegano i seguenti documenti e/o elaborati che ne costituiscono parte integrante:

39. Allegati.

- Allegato 1.1** Verbale di sopralluogo
- Allegato 1.2** Visura catastale (Belpasso - Foglio 26, Particella n° 170 Sub 3)
- Allegato 1.2.1** Visura catastale (Belpasso - Foglio 26, Particella n° 170 Sub 5)
- Allegato 1.2.2** Visura catastale (Ente Urbano)
- Allegato 1.3** Estratto di mappa
- Allegato 1.4** Planimetria catastale Piano Terra scala 1:200
- Allegato 1.4.1** Planimetria catastale Piano Primo scala 1:200
- Allegato 1.4.2** Catasto - Elaborato Planimetrico
- Allegato 1.5** Planimetria quotata stato reale Piano Terra
- Allegato 1.5.1** Planimetria quotata stato reale Piano Primo
- Allegato 1.5.2** Planimetria abusi edilizi Piano Terra
- Allegato 1.6** Documentazione fotografica villa
- Allegato 1.7** Concessione Edilizia in Sanatoria n. 304/05 - L. 47/85, pratica n. 1605
- Allegato 1.7.1** Autorizzazione di Abitabilità n. 140/06
- Allegato 1.8** Atto di compravendita (Belpasso - Foglio 26, Particella n° 170)
- Allegato 2.1** Visura catastale (Foglio 26, Particella n° 169)
- Allegato 2.2** Estratto di mappa
- Allegato 2.3** Certificato di destinazione urbanistica

