

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA
N. 710/2014 REG. GEN. ESEC. IMM.

GE. Dott.^{ssa} V. FAZIO

C.T.U. Dott. Agr. Aurora Ursino
Via Teramo, 21 - Catania
Tel/Fax 095 384936 – 340 6721734
aurorausino@gmail.com – a.ursino@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 710/2014 REG. GEN. ESEC. IMM.

G.E. DOTT.SSA V. FAZIO

PREMESSA

Il Banco Popolare Società Cooperativa, rappresentato e difeso dall' Avv. Tito Monterosso, è creditore della Società [REDACTED] della somma complessiva di € 2.922.125,03 oltre interessi e spese, in virtù delle rate scadute e insolute e del capitale residuo del contratto di mutuo ipotecario con conseguente iscrizione ipotecaria accesa presso l'Ufficio del Territorio di Catania l'1 ottobre 2010. Al detto atto intervenne la Società "omissis" quale datrice di ipoteca. Con sentenza del tribunale di Catania del 21 novembre 2013 la [REDACTED] è stata dichiarata fallita. In virtù ed in esecuzione del suddetto contratto di mutuo con atto di precetto, notificato al Fallimento della [REDACTED], il 16 aprile 2014 e notificato alla Società "omissis" in data 17 aprile 2014, parte creditrice intimava il pagamento dell'importo suddetto oltre ulteriori interessi di mora. Non avendo parte debitrice ottemperato e non avendo pagato la somma precettata nei tempi e nei modi richiesti, il creditore procedente, come prima rappresentato e difeso, provvedeva a notificare alla Società esecutata "omissis" in data 24 giugno 2014 copia conforme all'originale dell'atto di pignoramento ingiungendogli di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del creditore procedente i seguenti immobili pignorati:

"Tratto di terreno sito in Catania, via Nuovalucello, esteso catastalmente mq 38.482



e per quanto in effetti si trova confinante con proprietà [REDACTED] IACP, con via Nuovalucello e con proprietà di altri. Al N.C.T., foglio 7, particelle 292, 293, 424, 425, 1117, 1118, 2120, 2123, 2130, 2131, 2132, 3085, 3087, 3088, 3089, 3090, 3092, 3096 e 3098”.

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Catania delegato alla presente procedura, Dott.ssa V. Fazio, esaminati gli atti e ritenuto di dover incaricare un esperto, con decreto del 3 aprile 2017 e giuramento del 26 aprile 2017, nominava C.T.U. la scrivente Dott. Agr. Aurora Ursino, iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania con il n° 1097, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Catania al n° 283, conferendole il seguente mandato.

IL MANDATO

- 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;
- 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;
- 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;

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;

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;

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;

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;

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

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;

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;

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.

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;

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;

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

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;

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;

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).

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;

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);

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;

indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico btto 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;

allegghi 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;

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;



□ 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento all'incarico ricevuto, la scrivente C.T.U., dopo una attenta disamina degli atti di causa e dopo avere provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, copia della documentazione catastale degli immobili oggetto di accertamento, provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta elettronica e raccomandata A/R, il giorno 27 luglio 2017 quale data per l'inizio delle operazioni peritali. Giunta all'appuntamento presso gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati in Comune di Catania (CT), via Nuovalucello, non era presente nessuno ne per parte



precedente, ne per parte eseguita. In considerazione del fatto che il fondo ha accesso libero dalla pubblica via, la scrivente C.T.U. svolgeva comunque un'ispezione degli immobili identificati nell'atto di pignoramento, prendendo appunti in fogli separati e scattando fotografie a colori, le più rappresentative delle quali sono allegate alla presente relazione tecnica.

Successivamente venivano svolti tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania e presso operatori del mercato immobiliare locale, nonché presso tecnici della zona al fine di rilevare alcuni dati inerenti le azioni di compravendita di immobili simili nella zona in esame.

Ritenendo di avere raccolto tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico affidatole, si rilascia la seguente relazione.

PROVENIENZA

Dalla disamina degli atti di causa si evince che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti alla Società eseguita "Omissis" come segue:

piena proprietà del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Catania (CT), foglio 7, particelle 292, 293, 424, 425, 1117,1118, 2120, 2123, 2130, 2131, 2132, 3085, 3087, 3088, 3089, 3090, 3092, 3096 e 3098, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Ferdinando Portale il 17 luglio 1989, trascritto l'8 agosto 1989 ai nn. 28098/22274, da potere della Società [REDACTED] sede in Catania.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In data 22 agosto 2017 la scrivente C.T.U. si recava presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catania, dove eseguiva gli accertamenti richiesti in mandato.

Dalla ispezione ordinaria n. CT 123710/3 del 2016 non risultano esservi variazioni relativamente a formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli rispetto alla



documentazione presente agli atti (cfr. copia certificati RR.II. allegati e certificati ipocatastali agli atti di causa) e nello specifico:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 30 settembre 2010, iscritta in data 1 ottobre 2010 ai nn. 52482/11753 a favore della Banca Popolare di Lodi contro il Debitore Esecutato.
- Pignoramento immobiliare del 24 giugno 2014, trascritto in data 05 luglio 2014 ai nn. 25729/18939, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. contro il Debitore Esecutato.

DESCRIZIONE

La scrivente C.T.U. procede di seguito ad una descrizione degli immobili oggetto di pignoramento facendo riferimento ai rilievi fotografici e metrici effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo.

Piena proprietà terreno sito in Comune di Catania (CT), via Nuovalucello, foglio 7, particelle 292, 293, 424, 425, 1117,1118, 2120, 2123, 2130, 2131, 2132, 3085, 3087, 3088, 3089, 3090, 3092, 3096 e 3098

L'immobile è ubicato in agro del territorio del Comune di Catania, con accesso principale dalla via Nuovalucello, ed è così individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
7	292	Chiusa	2	0.06.36	€ 5,09	€ 2,30
7	293	Area Fab. DM	-	0.00.17	€ 0,00	€ 0,00
7	425	Incolto sterile	-	0.80.75	€ 0,00	€ 0,00
7	1117	Incolto sterile	-	0.04.10	€ 0,00	€ 0,00
7	1118	Incolto sterile	-	0.01.23	€ 0,00	€ 0,00
7	2120	Incolto sterile	-	1.08.29	€ 0,00	€ 0,00



7	2123	Incolto sterile	-	0.03.12	€ 0,00	€ 0,00
7	2130	Incolto sterile	-	0.00.82	€ 0,00	€ 0,00
7	2131	Incolto sterile	-	0.09.85	€ 0,00	€ 0,00
7	2132	Incolto sterile	-	0.22.48	€ 0,00	€ 0,00
7	3085	Incolto sterile	-	0.02.56	€ 0,00	€ 0,00
7	3087	Incolto sterile	-	0.01.20	€ 0,00	€ 0,00
7	3088	Incolto sterile	-	0.00.11	€ 0,00	€ 0,00
7	3089	Incolto sterile	-	0.11.61	€ 0,00	€ 0,00
7	3090	Incolto sterile	-	0.76.93	€ 0,00	€ 0,00
7	3092	Incolto sterile	-	0.00.60	€ 0,00	€ 0,00
7	3096	Agrumeto	3	0.11.78	€11,07	€10,95
7	3098	Agrumeto	3	0.00.06	€ 0,06	€ 0,06
7	424	CAT A10	1	cons. 4 vani	Rendita € 1528,71	

Il lotto di terreno, ricade in località Nuovalucello, a Nord del Viale Marco Polo, a ridosso della zona Canalicchio. L'appezzamento di terreno presenta forma irregolare, e confina a Sud - Est con la via Nuovalucello, a Nord con terreni catastalmente in ditta "Gestioni Immobiliari Fondiarie S.r.l." e con terreni catastalmente in ditta "E-Distribuzioni S.p.a.", ad Ovest con terreni catastalmente in ditta "Ente Nazionale per l'Energia Elettrica", con il complesso immobiliare denominato "SIM", con terreni catastalmente in ditta al Comune di Catania, con terreni catastalmente in ditta [REDACTED] con terreni di proprietà di terzi (cfr. PL - LI foglio di mappa e visure catastali in allegato).

Il terreno è incolto e caratterizzato da una elevata percentuale di roccia affiorante di origine vulcanica, presenta prevalentemente giacitura acclive ad eccezione di alcune piccole aree dove sono stati eseguiti interventi di livellamento con mezzi meccanici.



È attraversato da un tracciato stradale che si diparte in prossimità dell'istituto scolastico "Parini" con andamento verso Nord. Nel corso del sopralluogo è stato accertato che nell'estrema porzione Sud - Ovest della particella 2120 è presente un piccolo tratto di strada non riportata nella planimetria catastale che collega la via Giovannino al suddetto complesso residenziale "SIM" posto lungo il confine Ovest del fondo.

All'interno del fondo è presente un piccolo fabbricato, catastalmente individuato dalla particella 424, il quale all'epoca del sopralluogo si presentava diruto e privo di copertura (cfr. FO - L1 - 1, FO - L1 - 2, FO - L1 - 3, FO - L1 - 4, FO - L1 - 5, FO - L1 - 6, FO - L1 - 7, FO - L1 - 8, FO - L1 - 9, FO - L1 - 10, FO - L1 - 11, FO - L1 - 12, FO - L1 - 13, FO - L1 - 14)

Destinazione e regolarità urbanistica

Per quanto attiene la destinazione urbanistica del terreno, la scrivente C.T.U. ha provveduto ad ottenere dall'U.T.C. competente il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega in originale (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica allegato). Dalla disamina di quest'ultimo si evince che le particelle oggetto della presente procedura esecutiva, ricadenti in Comune di Catania al foglio 7, particelle 292, 293, 424, 425, 1117, 1118, 2120, 2123, 2130, 2131, 2132, 3085, 3087, 3088, 3089, 3090, 3092, 3096 e 3098, sono così tipizzate dallo strumento urbanistico vigente:

- Foglio 7, particelle 292, 1118, 3090, 2131, 425, 3096 e 293: ricadono in zona "F";
- Foglio 7, particella 2120: ricade in parte in zona "F" e in parte in zona "G";
- Foglio 7, particelle 2123, 2130, 2132, 3098, 3085, 3087, 3088, 3089 e 3092: ricadono in sede stradale;
- Foglio 7, particelle 1117, 424: ricadono in parte in zona "F" e in parte in sede stradale.



Si riportano di seguito le prescrizioni previste per i terreni ricadenti all'interno delle zone "F" e "G" del Piano Regolatore vigente:

ZONA « F »

Le zone classificate con la lettera F nel P.R.G. sono riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno, a carattere economico e popolare.

Esse si compongono di comprensori nel cui ambito le destinazioni specifiche (servizi, verde, strade, aree edificabili, etc.) sono definite secondo i limiti e rapporti minimi inderogabili, fissati con i DD.MM. 1 e 2 Aprile 1968, sulla base delle densità comprensoriali come appresso specificate:

- Zona in località Nuovalucello a Nord del Viale Marco Polo: abitanti/ettaro 140;
- Zona posta a nord del Viale Ulisse compresa tra la linea ferroviaria ad est e lo svincolo dell'asse attrezzato ad ovest: abitanti/ettaro 140;
- Zona S. Giovanni Galermo: abitanti/ettaro 180;
- Zona Trappeto Nord: abitanti/ettaro 180;
- Zona Trappeto Sud: abitanti/ettaro 200;
- Zona di Librino: abitanti/ettaro 200;
- Zona di Canalicchio: abitanti/ettaro 200;
- Zona di Via Palermo ed altre: abitanti/ettaro 200.

Le delimitazioni di aree destinate alla edilizia, a verde, a servizi, etc., risultanti dalle planimetrie di P.R.G. nello ambito di ciascun comprensorio, hanno solo valore indicativo.

Pertanto sulla base delle destinazioni di cui sopra il Comune dovrà redigere uno studio generale dell'intero comprensorio, senza di che nessun piano particolareggiato di lottizzazione potrà essere sottoposto ad approvazione.

I comprensori saranno definiti nei dettagli mediante i piani predisposti ad iniziativa del Comune ovvero di Enti o di privati proprietari o meno, nei modi previsti dall'art. 3.



La realizzazione dei piani redatti dal Comune o di quelli proposti da Enti o da privati, può essere consentita dal Comune rispettivamente mediante concessione o convenzione, nelle quali oltre agli obblighi previsti dall'art. 3 e dall'ultimo comma dello art. 5 dovrà essere prevista la tipologia edilizia relativa a ciascun isolato, in base a caratteristiche rispondenti a una impostazione organica e unitaria per ciascun comparto, in conformità agli indirizzi dettati dallo studio generale redatto dal Comune.

ZONA « G »

Nella zona classificata con la lettera G nel P.R.G. le costruzioni debbono avere le seguenti caratteristiche:

- a) costruzione isolata, è obbligatorio il ritiro da tutti i confini compreso il margine stradale;
- b) numero massimo dei piani 2 compreso il piano terra o rialzato;
- c) l'altezza massima della costruzione non deve superare i ml. 8,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;
- d) i distacchi tra i fabbricati non debbono essere inferiori a ml. 12,00;
- e) le distanze dai confini non debbono essere inferiori a ml.6,00,
- f) l'arretramento dal margine stradale è obbligatorio e deve essere almeno uguale a ml. 6,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00, a m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00 e m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00;
- g) sono vietate le costruzioni accessorie (rimesse, lavanderie, portinerie, etc.) che dovranno trovare posto nel corpo della costruzione. I corpi interrati dovranno rispettare le distanze dai confini;
- h) la cubatura massima consentita, valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria di



mc/mq. 1,7;

i) la superficie minima del lotto non deve essere inferiore a mq. 800;

l) il rapporto di copertura non deve essere superiore al 20% ;

m) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato.

CRITERI DI STIMA

Trattandosi della valutazione di un bene finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento al suo stato e valore attuale. La scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetico o comparativa ritenendo che altri metodi di stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetico o comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una “*scala di valori*” ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici, da valori pubblicati su riviste specializzate del settore nonché sulla scorta della propria personale esperienza. La scrivente ha avuto quindi modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima del bene in questione.



Delle attuali difficoltà del mercato immobiliare nel corso delle indagini svolte si è tenuto conto, soprattutto per quanto attiene l'azione di acquisizione dei prezzi medi praticati nelle azioni di compravendita per immobili simili. Come unità di misura verrà utilizzato il metro quadro di superficie.

STIMA

Piena proprietà terreno sito in Comune di Catania (CT), via Nuovalucello, foglio 7, particelle 292, 293, 424, 425, 1117,1118, 2120, 2123, 2130, 2131, 2132, 3085, 3087, 3088, 3089, 3090, 3092, 3096 e 3098

Si premette che in base al P.R.G vigente la maggior parte della superficie ricade in zona "F". Al fine di richiedere la concessione edificatoria è necessario che vengano redatti appositi piani e studi di zona e che parte della superficie venga destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione. L'edificazione può essere consentita dal Comune rispettivamente mediante concessione o convenzione nelle quali dovranno essere indicati gli adempimenti previsti dall'art. 3 e dall'ultimo comma dello art. 5 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, nonché la tipologia edilizia relativa a ciascun isolato, in base a caratteristiche rispondenti a una impostazione organica e unitaria per ciascun comparto, in conformità agli indirizzi dettati dallo studio generale redatto dal Comune.

In base al suddetto art. 3, nelle zone sprovviste di piano particolareggiato i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, possono richiedere all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione a procedere alla lottizzazione dei terreni. Il piano di lottizzazione deve interessare un comprensorio la cui estensione e delimitazione debbono essere preliminarmente fissati dall'Amministrazione Comunale.

L'autorizzazione viene rilasciata previo nulla osta dallo Assessorato Regionale Sviluppo Economico ed è subordinata alla stipula di una convenzione, da trasciversi a cura dei proprietari, che preveda:



1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e cioè:

A. strade residenziali,

B. spazi di sosta e di parcheggio,

C. fognature,

D. rete idrica,

E. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,

F. pubblica illuminazione,

G. spazi di verde attrezzato, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2);

2) L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) I termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione completa di tutti gli elaborati di progetto è approvata con deliberazione consiliare.

I progetti redatti seguendo le norme e le indicazioni di P.R.G., debbono, per quanto concerne il dimensionamento delle attrezzature e spazi pubblici, uniformarsi alle prescrizioni del Decreto del Ministro dei LL.PP. 2 Aprile 1968 di cui all'art. 17 della



legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Sulla scorta di quanto precedentemente esposto e delle indagini di mercato compiute, per immobili con destinazione urbanistica e caratteristiche simili sono stati riscontrati valori compresi tra 50,00 €/mq - €/mq 100,00. Nel caso in oggetto si ritiene tecnicamente congruo attribuire il valore di **60,00 €/mq**.

Si avrà pertanto che il valore dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pari ad **€ 2.300.000,00** in c.t. come di seguito determinato:

$$V = \text{€/mq } 60,00 \times \text{mq } 38.482 = \text{€ } 2.308.920,00$$

SCHEMA RIASSUNTIVO VALORI E MODALITA' DI VENDITA

In riferimento agli importi economici sopra stimati, si provvede adesso a schematizzare il valore rilevato precisando che la scrivente ritiene tecnicamente corretto procedere alla vendita degli immobili in un unico lotto in quanto trattasi di particelle catastali contigue che costituiscono un appezzamento unico.

	Valore immobile	Valore Quota
<u>Piena proprietà</u> terreno sito in Comune di Catania (CT), via Nuovalucello, foglio 7, particelle 292, 293, 424, 425, 1117,1118, 2120, 2123, 2130, 2131, 2132, 3085, 3087, 3088, 3089, 3090, 3092, 3096 e 3098	€ 2.300.000,00	€ 2.300.000,00

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto, rassegno la presente relazione e ringrazio per la fiducia accordatami, rimanendo sempre a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania, li 25 agosto 2017

Il C.T.U.

Dott.ssa Aurora Ursino





Comune: CATANIA/A
Fig.119: 7
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
27-lug-2017 14:36:14
Prot. n. P20869B/2017

