



dott. ing. Michele Di Giovanni

Studio Tecnico di Ingegneria Civile

95125 Catania - via Pico della Mirandola 159

tel. (+39) 095 339128 - 338 8125872

e-mail: m.digiovanni@inccind.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Avv. Venera FAZIO

Procedimenti n° 14/2021 R.G.E.I.

promosso da

PONENTE SPV S.r.l.

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI

- All. n° 1: Documentazione fotografica (n° 48 foto)
- All. n° 2 - 3: Visure catastali part 911 subb 1 - 3;
- All. n° 4 - 5: Visure catastali part 911 subb 2 - 4;
- All. n° 6: Visura catastale part 911 (terreno)
- All. n° 7: Estratto di mappa;
- All. n° 8 - 9: Planimetrie catastali subb 1 - 3;
- All. n° 10-11: Planimetrie catastali subb.2 +4;
- All. n° 12: Stralcio progetto approvato;
- All. n° 13: Stralcio progetto tettoie;
- All. n° 14: Certificato abitabilità
- All. n° 15: Certificato di destinazione urbanistica;
- All. n° 16: Verbale di sopralluogo

Il C.T.U.
(dott. ing. Michele Di Giovanni)

Archivio file	Archivio	Ultima revisione	Data consegna	Note
Alfonente - San Gerardo (528)	2023	14.05.2024	14.05.2024	

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore Avv. Venera FAZIO

Procedimento n° 14/2021 R.G.E.I.

promosso da

PONENTE SPV S.r.l.

c/

_____ - _____
C.T. U. dott. ing. Michele Di Giovanni

RELAZIONE

Indice: 1. Premessa; 2. Svolgimento delle operazioni peritali; 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato;

4. Conclusioni.

1. Premessa.

Il G.E. con decreto emesso in data 09.01.2024, notificato in data 11.01.2024, nominava il sottoscritto dott. ing. Michele Di Giovanni, con studio in Catania via P. Novelli n° 159, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° 3284, nonché all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio al n° 1764, quale c.t.u. nel procedimento iscritto al n. 14/2021 del Registro Generale Esecuzioni Immobiliari promosso da Ponente SPV S.r.l. c/ _____ e _____, questi ultimi d'ora innanzi detti debitori.

Conferì l'incarico di identificare i beni pignorati, la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, la proprietà e l'eventuale comproprietà con altri soggetti, la provenienza del bene nel ventennio anteriore al pignoramento, la completezza della documentazione, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, l'identificazione catastale, la destinazione urbanistica e la conformità alle norme urbanistiche, l'eventuale sanabilità

in caso di abusi edilizi, la detenzione del bene, descrizione dei beni pignorati e la loro stima, l'eventuale divisione in lotti, nonché il piano di divisione nel caso di beni in comproprietà. Per l'espletamento dell'incarico è stato assegnato il termine di giorni centoventi decorrenti dal giuramento prestato in data 15.01.2024.

2. Svolgimento delle operazioni peritali.

Previo avviso a mezzo di lettere raccomandate per l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 15.02.2024, alla presenza dei Sigg.ri _____ e _____, non essendo presente nessuno per parte creditrice, si esperiva pertanto il necessario sopralluogo accertando la consistenza del compendio pignorato, effettuando contestualmente il rilievo metrico e fotografico. Al termine è stato redatto il verbale di sopralluogo che si allega alla presente (All. n° 16).

In data 01.03.2024 è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Piedimonte Etneo (CT), ottenendo il documento n° 23 del 21.03.2024 (All. n° 15).

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

a) Identificazione dei beni pignorati

Dalle visure catastali (All. nn. 2 ÷ 5), oltre che dalla relazione notarile a firma del dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma, alla data del 04.02.2021 si rilevano i seguenti dati identificativi del NCEU:

1) fabbricato in Piedimonte Etneo (CT) via San Gerardo snc:

<i>fg</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>Classe</i>	<i>consist.</i>	<i>sup.</i>	<i>r.c.</i>
11	911	1	A/7	3	10,5 vani	273 m ²	€ 813,42
11	911	3	C/6	5	35 m ²	41 m ²	€ 68,69

2) fabbricato in Piedimonte Etneo (CT) via San Gerardo snc:

<i>fg</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>Classe</i>	<i>consist.</i>	<i>sup.</i>	<i>r.c.</i>
11	911	2	A/7	3	10 vani	276 m ²	€ 774,69
11	911	4	C/6	5	31 m ²	36 m ²	€ 60,84

Entrambi i fabbricati incidono su terreno indiviso censito al NCT in agro di Piedimonte Etneo fg 11 part. 911, confinante a nord con la strada pubblica via San Gerardo e nelle altre direzioni con terreni in testa a terzi.

b) Verifica dei dati nell'atto di pignoramento.

I suddetti dati identificativi del compendio pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 22.12.2020, rep. 7726, e nella nota di trascrizione del 03.02.2021 rep. 4205/3026 del registro generale di Catania.

c) Proprietà dei beni.

Dalla visura catastale e dalla certificazione notarile i beni pignorati risultano in testa, ai debitori eseguiti come segue:

Beni di cui al punto 1) – fg. 11 part. 911 sub 1 – 3

- _____ nato _____ il _____ c.f. _____, proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni;

Beni di cui al punto 2) – fg. 11 part. 911 sub 2 – 4

- _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni.

d - e) Provenienza dei beni.

Dalla predetta certificazione notarile si verifica la continuità delle trascrizioni

nel ventennio antecedente il pignoramento e precisamente alle seguenti date:

- 21.12.2009: atto di donazione trascritto il 13.01.2010 ai nn. 1526/1126 in favore dei debitori da potere di _____ regime di separazione dei beni e _____ nata _____ regime di separazione dei beni, per l'intera proprietà;

- _____ atto di compravendita in favore di _____ nato _____ il _____ nata a _____ a potere di _____ nato a _____ nata a _____ per ¼ ciascuno della proprietà;

- 15.02.2000: atto di divisione trascritto il 10.03.2000 ai nn. 8471/6340 tra _____ nato a _____ E. il _____ nata _____ contro _____ nato a _____ nata a _____ per ¼ ciascuno della proprietà.

f) Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalla certificazione notarile in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati:

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 29.12.2011 ai nn. 67475/8885 del 30.12.2011 per la complessiva somma di € 1.200.000,00 di cui € 600.000,00 per capitale a favore di Credito Siciliano S.p.a., p.i. 04226470823, contro i debitori. Annotata la restrizione per la piena proprietà degli immobili ai punti 1 e 2 del paragr 3.a della presente relazione.
- 2) Trascrizione di pignoramento immobiliare n.1025 del 10.02.2020 ai nn. 16982/9321, a favore di Ponente SPV S.r.l. c.f. 14572341007 contro _____ e _____ per l'intera proprietà dei beni indicati ai punti 1 e 2 del

paragr 3.a della presente relazione;

- 3) Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 7726 del 22.12.2020 ai nn. 4205/3026, a favore di Ponente SPV S.r.l. c.f. 14572341007 contro _____ e _____ per l'intera proprietà dei beni indicati ai punti 1 e 2 del paragr 3.a della presente relazione

g) Identificazione catastale.

I beni del compendio immobiliare pignorato sono censiti al NCEU del Comune di Piedimonte Etneo (CT) come segue:

<i>fg</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>Classe</i>	<i>consist.</i>	<i>sup.</i>	<i>r.c.</i>
11	911	1	A/7	3	10,5 vani	273 m ²	€ 813,42
11	911	3	C/6	5	35 m ²	41 m ²	€ 68,69
11	911	2	A/7	3	10 vani	276 m ²	€ 774,69
11	911	4	C/6	5	31 m ²	36 m ²	€ 60,84

Le planimetrie catastali non riporta l'esatta rappresentazione dei luoghi essendo state realizzate tettoie (di analoga consistenza) al piano terra di ciascuno dei fabbricati ed ampliati i piani seminterrati in difformità al progetto autorizzato.

Non si procede alla redazione di nuove planimetrie in quanto deve essere ripristinato lo stato dei luoghi da progetto per quanto concerne il piano interrato di ciascuna villa, mentre per quanto concerne le tettoie potranno essere vaiate le piante se sarà regolarizzato il pagamento degli oneri al Comune altrimenti dovranno essere demolite.

h) Destinazione di destinazione urbanistica.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica del 21.03.204(All. n°

15), dal quale si rileva che i beni pignorati ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona "G" (rispetto stradale) e in zona C4 (edilizia residenziale stagionale).

La particella è stata oggetto di piano di lottizzazione approvato con convenzione del 09.09.2003 n° 1986.

La particella è interessata dal piano paesaggistico della Soprintendenza ai BB.CC.AA., ricadendo tra le aree con livello di tutela 1.

i) Conformità urbanistica.

Dal certificato di abitabilità (All. n° 14) fornito dal Comune di Piedimonte Etneo si estrapola che i fabbricati sono stati realizzati su concessioni edilizie n° 17 del 06.10.2004, n° 24 del 26.05.2006 e autorizzazione n° 12500 del 06.12.2006 per opere interne del quale si allega uno stralcio (All. n° 12).

Relativamente a detti atti i fabbricati risultano interamente conformi per quanto riguarda gli interni dei piani terra e primo, mentre ai piani sottostrada sono stati realizzati ampliamenti non concessi e non regolarizzabili in quanto in contrasto con il piano di lottizzazione approvato. Pertanto dovranno essere ripristinati gli stati di progetto.

In ognuno degli edifici è stata realizzata una ampia tettoia per la quale la ditta ha conseguito parere favorevole della Soprintendenza ai BB.CC.AA. in data 24.10.2006, ma non è stato completato l'iter autorizzativo presso il Comune per il mancato versamento degli oneri nella misura di €/mq 50,00.

Considerato che per ognuno dei fabbricati la superficie coperta dichiarata è pari a mq 91,33 per il sub 1 e di mq 119,68 per il sub 2, si ricava che gli oneri da corrispondere sono pari ad € 4.566,50 per il sub 1 e di € 5.984,00 per il sub 2.

j-k) Immobili abusivi.

Per quanto esposto al precedente punto si rileva che ognuno degli immobili risulta non conforme al progetto approvato a causa delle porzione in ampliamento al piano seminterrato come tracciato con tratto rosso in ogni planimetria catastale e per la presenza di tettoie.

Gli ampliamenti, secondo anche quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale, non sono regolarizzabili in quanto gli edifici sono stati realizzati in forza di un piano di lottizzazione per il quale è stata occupata la cubatura consentita e perciò detti volumi dovranno essere demoliti per il ripristino allo stato di progetto ovvero deve essere ripristinata l'intercapedine prevista.

Relativamente alle tettoie, per le quali è stato a suo tempo avviato il procedimento relativo al conseguimento delle autorizzazioni, essendo stato acquisito il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., ma non è stato completato con il pagamento degli oneri al Comune per l'importo complessivo di € 10.550,00, corrispondenti ad € 4.566,50 per il sub 1 e di € 5.984,00 per il sub 2.

l) Oneri per il ripristino.

Premesso che, secondo quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale in ragione del maggior volume esistente ai piani seminterrati, non è possibile procedere alla regolarizzazione, per cui si quantificano i costi di ripristino nella misura di circa € 8.000,00 per ognuno dei fabbricati.

m-n) Formalità, vincoli e oneri.

I beni non ricadono in condominio e pertanto non gravano oneri di tale tipologia.

o) Censo, livello o uso civico.

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico

p) Spese gravanti sui beni.

I beni pignorati non fanno parte di un condominio e pertanto non gravati da spese di gestione o manutenzione.

q) Occupazione dei beni.

Al momento del sopralluogo i beni era in godimento alle famiglie dei debitori.

r) Descrizione del bene.

I beni pignorati sono ubicati nella parte alta del territorio di Piedimonte Etneo in contrada Rinazzi,

I fabbricati oggetto della presente stima sono individuati con cerchiatura di colore rosso nella seguente ortofoto.



I beni incidono su un'unica particella, derivante dal frazionamento correlato al piano di lottizzazione, che risulta indivisa tra le proprietà dei due distinti fabbricati.

L'accesso al lotto avviene da una sola apertura su via San Gerardo e mediante un percorso lastricato (foto n° 1) si giunge alle due costruzioni poste in linea (foto n° 2), separate dalla rampa unica di accesso ai due separati piani interrati.

Come anzidetto il lotto di terreno non risulta diviso per le due diverse proprietà ed è in parte coltivato ed in parte lasciato a villa con arredo (foto nn. 3 ÷ 6), su diversi terrazzamenti ma con minime differenze di quota, per la superficie complessiva di mq 8598 (All. n° 6).

r.1) Villino - sub 1

Lo stabile costituisce un villino suddiviso in due subalterni in relazione alla diversa destinazione: abitazione per il sub 1 e rimessa per il sub 3.

La costruzione (All. n° 1 foto n° 7) è stata realizzata con strutture in fondazione ed in elevazione in cemento armato, con solai in latero-cemento, con tamponature e tramezzi in muratura di laterizi. La copertura a falde con tegole definisce il soffitto del piano superiore essendo lasciate in vista le travi lignee.

Il fabbricato si compone di tre livelli di cui quello a quota inferiore è seminterrato.

Il piano terra, cui si accede dal portale definito dalla tettoia (foto n° 8 - 9), è distribuito internamente come riportato graficamente nella planimetria catastale: si compone di ampio ingresso (foto n° 10) che funge da disimpegno dell'ampia cucina-soggiorno (foto nn. 11 ÷ 13), zona pranzo (foto n° 14), camera (foto n° 15) e bagno (foto n° 16) dotato di ampia vasca.

Dalla scala che si diparte dall'ingresso si perviene al primo piano sul quale si

sbarca direttamente su open space (foto n° 17) che funge anche da dimpegno della camera principale ad est (foto n° 18) con annesso bagno (foto n° 19), altro bagno (foto n° 20) e due camere (foto nn. 21 – 22). Al piano si trova un ballatoio sul prospetto nord (foto n° 23).

Lo stabile è servito da ampia terrazza a livello del piano terra la quale come anzidetto è stata coperta quasi interamente con una tettoia, lasciando scoperta la porzione est e sud-est (foto n° 24).

Il piano seminterrato è quasi privo di tramezzature (foto nn. 25 – 26) e gode di aperture verso l'esterno. Al piano è stato realizzato un angolo cottura.

La zona est del piano è stata ampliata (All. n° 8 – tratto di colore rosso) avendo realizzato un volume tecnico per impianti ed un bagno (foto nn. 27 – 28), che ha comportato lo spostamento dell'apertura verso l'esterno. Anche l'intercapedine lato nord è stata annessa al piano. Tutte le porzioni in ampliamento sono però abusive e non se ne tiene conto nello sviluppo delle superfici.

Le finiture interne dell'immobile sono in ottime condizioni di conservazione e di buon livello, consistendo in:

- pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica o gres ai piani terra e primo;
- pavimento in cotto al piano seminterrato;
- tutti i piani godono di finitura ad intonaco civile;
- sanitari di buona fattura;
- infissi esterni a taglio termico in alluminio;
- porte interne decorate;
- impianto di riscaldamento con radiatori;
- termo camino;
- impianto di videocitofonia.

Anche le finiture esterne versano in buone condizioni di conservazione.

La superficie lorda coperta dell'unità residenziale, regolarmente realizzata, relativamente ai tre piani è pari a mq 305 (di cui mq 235,20 per i piani terra e primo e mq 69,90 per cantinato) per l'altezza libera interna di ml 2,70 ai piani terra e cantinato, mentre è mediamente di ml 3,25 al primo piano.

Il ballatoio al primo piano ha estensione di mq 18,85.

r.2) Rimessa - sub 3

Alla taverna è accostata l'unità catastale sub 3 con destinazione di autorimessa. Sebbene sia un'unità catastalmente diversa è direttamente collegata con la parte residenziale e quindi è da ritenersi come entità non separabile.

L'accesso carrabile avviene dallo spazio a cielo scoperto (foto n° 29), indiviso con l'altra proprietà ai sub 2 - 4, cui si perviene dalla rampa comune (foto n° 30). Si accede alla rimessa anche direttamente da una porta in taverna.

L'unità (foto n° 30) è stata ampliata per incorporamento (foto n° 31) dell'intercapedine prevista in progetto (nord e ovest) e del terrapieno sottostante la terrazza del piano terra, come riportato graficamente con tratto di colore rosso nella planimetria catastale (All. n° 9)

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in scaglietta di marmo, le pareti sono finite con intonaco civile e l'impianto elettrico è sottotraccia.

La superficie coperta della rimessa è di mq 40,30 per l'altezza di ml 2,70. Non si considerano le superfici in ampliamento.

r.3) Villino - sub 2

Il bene di cui al sub 2 (e anche il 4) costituiscono un fabbricato speculare a

quello descritto in precedenza, differendo esclusivamente per la partizione interna e per l'adozione di finiture diverse in tipologia ma di analoga qualità.

Lo stabile costituisce un villino diviso in due subalterni per la diversa destinazione delle zone: abitazione per il sub 2 e rimessa per il sub 4.

Questa costruzione (foto n° 33) è quindi simile alla precedente per le caratteristiche costruttive essendo realizzata con strutture in cemento armato e copertura a falde con tegole il cui intradosso costituisce il soffitto del primo piano.

Il fabbricato si compone di tre livelli di cui quello a quota inferiore è seminterrato.

Il piano terra, cui si accede dal portale definito dalla tettoia, è distribuito internamente come riportato graficamente nella planimetria catastale: si compone di ampio ingresso (foto n° 34) che funge da disimpegno della zona pranzo (foto n° 35) e da essa la camera (foto n° 36), a seguire bagno (foto n° 37) e cucina soggiorno (foto nn. 38 – 39).

Dalla scala fronti stante l'ingresso si accede al primo piano sul quale si sbarca direttamente su open space (foto n° 40) che funge anche da disimpegno del bagno (foto n° 41), due camere (foto nn. 42 – 43), camera principale ad ovest (foto n° 44) con cabina armadio e annesso bagno (foto n° 45).

Sul fronte nord è presente un ballatoio analogo a quello dell'altra costruzione.

Anche questo immobile gode di ampie terrazze al piano terra che sono state coperte da tettoie, ivi compreso un gazebo sul lato ovest.

Il piano seminterrato è privo di tramezzature (foto n. 46) e gode di aperture verso l'esterno. Al piano è stato realizzato un angolo cottura.

La zona est del piano è stata ampliata, come indicato con tratto di colore rosso nella planimetria catastale), avendo realizzato un bagno (foto n° 47) ed una lavanderia

(foto n° 48). Anche l'intercapedine lato nord è stata annessa al piano.

Tutte le porzioni in ampliamento sono abusive e non se ne tiene conto nello sviluppo delle superfici.

Le finiture interne dell'immobile sono in ottime condizioni di conservazione e di buon livello, consistendo in:

- pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica o gres ai piani terra;
- pavimento in parquet di legno al primo piano;
- pavimento in cotto al piano seminterrato;
- tutti i piani godono di finitura ad intonaco civile;
- sanitari di buona fattura;
- infissi esterni a taglio termico in alluminio;
- porte interne decorate;
- impianto di riscaldamento con radiatori;
- termo camino;
- impianto di videocitofonia.

Anche le finiture esterne versano in buone condizioni di conservazione.

La superficie lorda coperta dell'unità residenziale, regolarmente realizzata, relativamente ai tre piani è pari a mq 309,70 (di cui mq 235,20 per i piani terra e primo e mq 74,50 per cantinato) per l'altezza libera interna di ml 2,70 ai piani terra e cantinato, mentre è mediamente di ml 3,25 al primo piano.

Il ballatoio al primo piano ha estensione di mq 18,85.

r.4 Rimessa - sub 4

Anche questa rimessa è accostata alla taverna dalla quale si ha accesso diretto, oltre che dallo spazio a cielo libero.

Le finiture sono del tutto analoghe a quelle descritte per il sub 3 ed anche in questo caso si riscontra l'accorpamento dell'intercapedine prevista da progetto ed eliminazione di terrapieno, come rappresentato nella planimetria catastale con tratto di colore rosso (All. n° 11).

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in scaglietta di marmo, le pareti sono finite con intonaco civile e l'impianto elettrico è sottotraccia.

La superficie coperta della rimessa è di mq 35,70 per l'altezza di ml 2,70. Non si considerano le superfici in ampliamento.

s) Valutazione del bene pignorato.

Premettendo che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo cui ogni bene potrebbe essere venduto se immesso in libero mercato, considerato la metodologia di vendita all'asta, si potrebbe eseguire la valutazione secondo il criterio di stima per confronto mediando con il criterio analitico per capitalizzazione dei redditi. T

Tenuto conto della tipologia del bene e della ubicazione in cui si hanno residenze di villeggiatura o comunque la locazione è di scarso interesse per via del minor costo unitario degli immobili, si ritiene non applicabile la stima analitica non potendo idoneamente ricavare un valore attendibile di locazione. Pertanto si procederà esclusivamente con la stima per confronto.

Rilevata la necessità di attribuire un valore confrontabile con altri immobili immessi nel libero mercato, si procede quindi alla stima secondo criterio sintetico di confronto con altri beni immobili simili per caratteristiche costruttive e di ubicazione riscontrati su servizi di compravendita, oltre che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Dall'indagine di proposte di vendita in internet si rilevano immobili nelle

vicinanze di quelli oggetto della presente stima, tuttavia con caratteristiche diverse per ampiezza sia per i fabbricati che per il terreno a disposizione.

Si rileva che terreni ubicati di caratteristiche analoghe per ubicazione, prive di capacità edificatoria, assumo il prezzo unitario di circa €/mq 6,00 - 7,00 per terreni coltivati.

Relativamente ai fabbricati, riscontrata la presenza di tipologia eterogenee per vetustà, ampiezza, finiture, non si può adottare un confronto diretto quanto ricavare che il prezzo medio di mercato per gli edifici residenziali è di circa €/mq 1000 – 1200 secondo l'età di costruzione. Rapportato al costo di un fabbricato di recente realizzazione nelle vicinanze, avente finiture di livello inferiore, si può adottare per gli immobili in esame il valore massimo di €/mq 1.200,00 per quanto concerne la parte residenziale e nella misura di €/mq 500,00

La banca dati OMI restituisce valori nella gamma e/mq 610-910 che non si ritengono validi in rapporto alle costruzioni in esame.

In definitiva si ritiene congruo il valore medio di €/mq 1.200 per le costruzioni anche in rapporto alle ampie superfici pavimentate esterne.

A ciò si aggiunge la metà della superficie complessiva del terreno per ciascuno dei villini pari quindi a mq 4299 per il valore ciascuno di € 25.794,00.

s.1 Villino sub 1 – 3

Considerata la superficie commerciale del bene determinata dalla superficie lorda coperta per ogni piano e secondo le diverse destinazioni d'uso (50% piani cantinati – 25% di ballatoi), si ricava che la superficie della parte residenziale è:

$$S_{C1} = 235,20 + 69,90 \times 50\% + 18,85 \times 25\% = \text{mq } 275$$

$$V_{C1} = \text{€/mq } 1200,00 \times \text{mq } 275 = \text{€ } 330.000,00$$

$$V_{R3} = \text{mq } 40,30 \times \text{€/mq } 500 = \text{€ } 20.150,00$$

Il valore complessivo del fabbricato, comprensivo della quota parte di terreno indiviso è:

$$V_{T1-3} = \text{€ } 330.000,00 + 20.150,00 + 25.794,00 = \text{€ } 375.944,00$$

Dal suddetto valore occorre decurtare i costi di demolizione della porzione in ampliamento per il ripristino alla volumetria catastata, in precedenza stimati in circa € 8.000,00 e gli oneri per la tettoia, determinando che il valore finale per il fabbricato è pari a:

$$V_{f1-3} = \text{€ } 375.944,00 - 8.000,00 - 4566,50 = \text{€ } 363.377,50$$

Che viene arrotondato ad **€ 363.000,00**

s.1 Villino sub 2 – 4

Analogo calcolo per l'altro fabbricato ricavando che la superficie della parte residenziale è:

$$S_{C2} = 235,20 + 74,50 \times 50\% + 18,85 \times 25\% = \text{mq } 277$$

$$V_{C2} = \text{€/mq } 1200,00 \times \text{mq } 277 = \text{€ } 332.400,00$$

$$V_{R4} = \text{mq } 35,70 \times \text{€/mq } 500 = \text{€ } 17.850,00$$

Il valore complessivo del fabbricato, comprensivo della quota parte di terreno indiviso è:

$$V_{T2-4} = \text{€ } 332.400,00 + 17.850,00 + 25.794,00 = \text{€ } 376.044,00$$

Dal suddetto valore occorre decurtare i costi di demolizione della porzione in ampliamento per il ripristino alla volumetria catastata, in precedenza stimati in circa € 8.000,00 e gli oneri per la tettoia, determinando che il valore finale per il fabbricato è

pari a:

$$V_{12-4} = € 376.044,00 - 8.000,00 - 5.984,00 = € 362.060,00$$

Che viene arrotondato ad **€ 362.000,00**

Quindi complessivamente i beni staggiti assumono il valore dato dalla somma dei due fabbricati: **V = € 363.000,00 + € 362.000,00 = € 725.000,00**

t) Valore per vendita all'asta.

Tenuto conto delle modalità di vendita dei beni e per l'assenza di garanzia per vizi, applicando la riduzione del 15%, si determina il valore di vendita all'asta per ognuno dei fabbricati:

$$\text{Sub 1 - 3: } € 363.000,00 \times 85\% = € 308.550,00 \text{ arrotondato ad } \mathbf{€ 308.000,00}$$

$$\text{Sub 2 - 4: } € 362.000,00 \times 85\% = € 307.700,00 \text{ arrotondato ad } \mathbf{€ 307.000,00}$$

u) Modalità di vendita frazionata e valutazione della quota indivisa.

Si ritiene di dovere procedere alla vendita in due lotti per singolo fabbricato, accorpando l'unità residenziale alla rimessa e quindi:

lotto 1): part. 911 sub 1 - 3

lotto 2): part. 911 sub 2 - 4

v) Documentazione fotografica e planimetria catastale.

Sono allegati alla presente la documentazione fotografica (All. n° 1) dei beni immobili, l'estratto di mappa (All. n° 7), le planimetrie catastali (All. n° 8 ÷ 11).

w) Beni indivisi.

Ognuno dei beni risulta in testa per l'intero ad ognuno dei debitori

x) Beni pignorati in quota.

I beni pignorati risultano di proprietà del debitori per l'intera proprietà.

4. Conclusioni.

Si riporta di seguito la stima del compendio pignorato:

- 1) i beni immobili siti in Piedimonte Etneo (CT), via San Gerardo s.n.c., in catasto al fg. 11 part. 911 sub 1 – 3, hanno valore commerciale pari ad € 363.000,00 al quale corrisponde il valore decurtato del 15% per la vendita all'asta pari complessivamente ad € 308.000,00;
- 2) i beni immobili siti in Piedimonte Etneo (CT), via San Gerardo s.n.c., in catasto al fg. 11 part. 911 sub 2 – 4, hanno valore commerciale pari ad € 362.000,00 al quale corrisponde il valore decurtato del 15% per la vendita all'asta pari complessivamente ad € 307.000,00;
- 3) si può procedere alla vendita in lotti separati.

Avendo portato a termine il mandato conferito, si rassegna la presente relazione, manifestando la propria disponibilità per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Catania, li 14.05.2024

il c.t.u.

(dott. ing. Michele Di Giovanni)

