

# TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile  
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

## PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 651/2011 R.G.ES

Promossa da SOCIETÀ GESTIONE CREDITI BP S.C.p.A.

G.E. Dr.ssa Fascetto Sivillo Maria

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

C.T.U.

Ing. Marco Messina



#### Relazione

- |  |  |
|--|--|
| 1. PREMESSA                              | 5. IMMOBILE n.2                          |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | 5.1 Descrizione                          |
| 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI            | 5.1.1 Confini                            |
| 4. IMMOBILE n.1                          | 5.1.2 Conformità urbanistiche            |
| 4.1 Descrizione                          | 5.1.3 Dati catastali                     |
| 4.1.1 Confini                            | 5.1.4 Provenienza e proprietà            |
| 4.1.2 Conformità urbanistiche            | 5.1.5 Iscrizioni e trascrizioni          |
| 4.1.3 Dati catastali                     | 5.2 Determinazione del valore di mercato |
| 4.1.4 Provenienza e proprietà            | 6. ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA           |
| 4.1.5 Iscrizioni e trascrizioni          | 7. VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI            |
| 4.2 Determinazione del valore di mercato | 8. CONCLUSIONI                           |
|  | Elenco Allegati                          |

**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sesta Sezione Civile  
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

G.E. Dr.ssa Fascetto Sivillo Maria

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO** relativa alla PROC. ESECUTIVA  
IMMOBILIARE N.651/2011 R.G.Es promossa da Società Gestione Crediti BP S.C.p.A.

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Marco Messina iscritto all'Ordine professionale della Provincia di Catania al n. 6006, nell'udienza del 13.06.2012 veniva incaricato dal Signor Giudice Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare descritto in epigrafe; il G.E. concedeva il termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni per il deposito dell'elaborato peritale e fissava la successiva udienza per il giorno 27.03.2013.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il C.T.U. provvedeva a comunicare, al debitore esecutato con raccomandata A/R del 13.12.2012, ed al legale rappresentante del creditore precedente tramite fax, del 15.12.2012, avviso di sopralluogo per le ore 15:00 del giorno 20.12.2012. Il debitore esecutato, impossibilitato ad presente per il giorno suddetto, avvisava preventivamente telefonicamente il CTU il quale rinviava l'inizio delle operazioni peritali per le ore 08:30 del giorno 24.12.2012. Il giorno e all'ora prestabilita il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali effettuando l'accesso ai luoghi ed eseguendo i necessari rilievi e quanto altro meglio specificato nel verbale di sopralluogo (Allegato 1).

In data 02.11.2012 lo scrivente eseguiva un'ispezione cartacea presso la Conservatoria del RR.II. dell'Agenzia del Territorio di Catania al fine di reperire i riferimenti del provvedimento autorizzativo con il quale sono stati edificati gli immobili in oggetto.

In data 03.12.2012 inoltrava all'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali la richiesta di accesso agli atti. In data 10.12.2012 visionava e ritirava la documentazione progettuale relativa agli immobili oggetto di stima.

In data 18.12.2012 inoltrava all'Agenzia del Territorio di Catania richiesta di aggiornamento della mappa catastale degli immobili.

Sulla scorta di tutta la documentazione già in atti, di quella ulteriore acquisita, dei rilievi e riscontri effettuati in loco, il sottoscritto si accinge a dare risposta ai seguenti quesiti postogli:

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la 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;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobile/i risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale dato di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero*

- di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) alleghi idonea documentazione fotografica interna ed esterna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "Indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, lo valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) 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 note di trascrizione), 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.

### 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un condominio sito in Mascali, e precisamente nella frazione Fondachello, con accesso pedonale dal civico 62/A di via Carrata ed accesso carrabile da Via Pietralunga; essi sono così distinti:

- **Immobile n.1:** appartamento al piano primo, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Mascali al foglio 27 particella 213 (ex 918) sub 8;
- **Immobile n.2:** garage posto al piano sottostrada, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Mascali al foglio 27 particella 213 (ex 918) sub 15.

#### **4. IMMOBILE n.1**

##### **Appartamento**

##### **4.1 DESCRIZIONE**

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito nel Comune di Mascali, e precisamente nella frazione Fondachello, con accesso dal civico di Via Carrata n.62/A (Foto 1). Detto appartamento è posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra edificato in un lotto di terreno compreso tra la via Carrata e la Via Pietralonga (Allegato 2). Il fabbricato è costituito in totale da otto appartamenti, quattro sottotetti abitabili ed otto locali garages.

All'appartamento si accede attraverso il vialetto comune interno (Foto 2) e il vano scala condominiale. Si sviluppa a partire da un *soggiorno-cucina* di mq 25,40 (Foto 3-4-5), dal quale si accede al *ripostiglio* di mq 8,45 utilizzato come *camera da letto singola* (Foto 6), ed al *disimpegno* di mq 1,10 (Foto 7). Il disimpegno permette l'accesso al *bagno* di mq 4,10 (Foto 8), ed alla *camera da letto matrimoniale* di mq 14,20 (Foto 9-10). Sui prospetti est e sud è presente un *balcone* di mq 16,40 continuo sul perimetro dell'abitazione (Foto 11-12-13), accessibile sul lato est dal soggiorno-cucina e sul lato sud dalla camera da letto matrimoniale.

Tutti gli ambienti hanno pareti rivestite da intonaco di tipo civile, eccetto quelle del bagno e della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità fino ad un'altezza di 2,00 m circa. I pavimenti sono in ceramica, anch'esse di media qualità, e si presentano in un buono stato di conservazione per tutti gli ambienti; i servizi sono dotati delle ordinarie apparecchiature idrosanitarie; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con scuri in alluminio di tipo a gelosia, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'abitazione, dotata di impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia, gode di una ottima esposizione e tutti gli ambienti si presentano ben aerati ed illuminati.

L'edificio di cui l'immobile suddetto fa parte ha struttura portante a telai in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponature esterne ad intercapedine in laterizio forato. Realizzato all'inizio degli anni Novanta, nel complesso ad oggi si presenta in un discreto stato di conservazione.

##### **4.1.1 Confini**

L'immobile n.1 (appartamento) confina ad est con area libera soprastante vialetto condominiale, a sud con area libera soprastante proprietà di altra ditta, ad ovest con appartamento di altra ditta ed a nord con vano scala condominiale.

#### 4.1.2 Conformità urbanistiche

Il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte è stato edificato su un'area ricadente in "Zona C2" del Piano di Fabbricazione vigente, caratterizzata da un indice di cubatura di 0,50 mc/mq, una superficie coperta massima del 30% della superficie del lotto ed un'altezza massima fuori terra di 7,50 mt.

Detto fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n.3650 del 04.12.1989 (Allegato 3) e successiva Variante n.4639 del 18.05.1993 (Allegato 4). Inoltre è stato rilasciato certificato di abitabilità del 02.11.1993 (Allegato 5).

Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale (Allegato 6) e nella planimetria di progetto (Allegato 7).

#### 4.1.3 Dati catastali

L'immobile n.1 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascali come segue (Allegato 8):

- foglia 27 particella 213 (ex 918) sub 8, Via Carrata piano 1 interno 8, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita € 247,90.

#### 4.1.4 Provenienza e proprietà

L'immobile suddetto è pervenuto al debitore esecutato per atto di vendita in Notaio Grasso Andrea con sede in Adrano del 20 Novembre 2003, trascritto il 26 Novembre 2003 ai nn. 47644/33820; cui pervenne per atto di vendita in Notaio Patti Filippo con sede in Riposto del 19 Dicembre 1994, trascritto il 29 Dicembre 1994 ai nn. 42104/30753; cui pervenne per atto di vendita in Notaio Grasso Gaetano con sede in Giarre del 13 Novembre 1993, trascritto il 29 Novembre 1993 ai nn.39647/29832 (Allegato 9). Il terreno su cui è stato edificato l'immobile pervenne ai precedenti proprietari per atto di vendita in Notaio Cesarò Gaetano del 30 Ottobre 1980, trascritto il 20 Novembre 1980 ai nn. 33581/25180, e per atto di divisione in Notaio Grasso Gaetano del 25 Maggio 1993, trascritto l'11 Giugno 1993 ai nn. 20340/15366.

Ad oggi l'immobile appartiene al debitore esecutato per la quota di proprietà 1/1 e risulta condotto dallo stesso.

#### 4.1.5 Iscrizioni e trascrizioni, formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

La continuità delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è riportata nella ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. II. (Allegato 9).

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento che gravano sull'immobile in oggetto, sono le seguenti:

1. ISCRIZIONE del 15/03/2006 - Registro Particolare 5855 Registro Generale 18008  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 59480/24279 del 14/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. ISCRIZIONE del 03/02/2010 - Registro Particolare 1192 Registro Generale 5832  
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A AGENTE DELLA RISCOS.PROVINCIA  
Repertorio 110879/2009 del 14/01/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

3. TRASCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 27372 Registro Generale 38504

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3382 del 25/05/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima dell'immobile n.1, appartamento al piano primo, è stata eseguita mediante il metodo sintetico-comparativo. Il valore del bene da stimare è stato dedotto dall'analisi del mercato immobiliare del comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita, tenendo anche conto delle modalità di vendita (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita andrà effettuata un'offerta minima in aumento. Da indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di mercato di € 1.800,00/m<sup>2</sup>. A tale valore si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti (maggiorativi e/o minorativi) che indicano le peculiarità dell'appartamento, come la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione, la dotazione di impianti, etc.

Sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito:

Caratteristiche posizionali medie	1,05
Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	1,05
Stato di conservazione e manutenzione	0,95
Caratteristiche tecniche e funzionali	1,00
Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio, collegamenti e servizi)	1,00
Vetustà	0,89
<b>Coefficiente di merito totale</b>	<b>0,89</b>

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando:

- Il 100% delle superfici calpestabili;
- Il 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
- Il 100% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali non in comune;
- Il 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali in comune;
- Il 25% della superficie dei balconi.

Superficie commerciale APPARTAMENTO ..... mq 65,00

Valore di stima APPARTAMENTO .....  $1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,89 \times 65,00 \text{ mq} = \text{€ } 104.130,00$

Arrotondato a ..... **€ 104.100,00**

## 5. IMMOBILE n.2

### Garage

#### 5.1 DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è un garage sito nel Comune di Mascali, e precisamente nella frazione Fondachello, con accesso pedonale dal civico di Via Carrata n.62/A (Foto 1) ed accesso carrabile dalla Via Pietralonga (Foto 13). Detto garage è posto al piano sottotrada dello stesso fabbricato di cui fa parte anche l'immobile n.1, edificato in un lotto di terreno compreso tra la via Carrata e la Via Pietralonga (Allegato 2), e costituito in totale da otto appartamenti, quattro sottotetti abitabili ed otto locali garages. Ad esso vi si accede dall'ingresso condominiale, attraverso il viale interno e la scivola che conduce alla corsia comune antistante ai locali (Foto 14-15).

Il garage in oggetto ha forma pressoché rettangolare, con una superficie lorda di circa 20,00 mq ed un'altezza di mt 2,50. Le pareti ed il soffitto sono rivestiti con intonaco

grezzo, il pavimento con piastrelle di marmetta di graniglia. L'infisso del garage è costituito da una saracinesca in alluminio con apertura basculante (Foto 17), mentre quello esterno della corsia condominiale da una saracinesca a rullo in doghe di lamiera zincata (Foto 16). Inoltre, appartamento e garage sono collegati dal vano scala condominiale.

#### 5.1.1 Confini

L'immobile n.2 (garage) confina a nord ed ad ovest con terrapieno di area condominiale, ad est con corsia condominiale, a sud con garage di altra ditta.

#### 5.1.2 Conformità urbanistiche

Il fabbricato di cui il garage in oggetto fa parte è stato edificato su un'area ricadente in "Zona C2" dell'attuale Piano di Fabbricazione vigente, caratterizzata da un indice di cubatura di 0,50 mc/mq, una superficie coperta massima del 30% della superficie del lotto ed un'altezza massima fuori terra di 7,50 mt.

Detto fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n.3650 del 04.12.1989 (Allegato 3) e successiva Variante n.4639 del 18.05.1993 (Allegato 4). Inoltre è stato rilasciato certificato di abitabilità del 02.11.1993 (Allegato 5).

Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale (Allegato 10) e nella planimetria di progetto (Allegato 11).

#### 5.1.3 Dati catastali

L'immobile n.2 (garage) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascali come segue (Allegato 12):

- Garage: foglio 27 particella 213 (ex 918) sub 15, Via Carrata piano 1S, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita € 68,17.

#### 5.1.4 Provenienza e proprietà

L'immobile suddetto è pervenuto al debitore esecutato per atto di vendita in Notaio Grasso Andrea con sede in Adrano del 20 Novembre 2003, trascritto il 26 Novembre 2003 ai nn. 47644/33820; cui pervenne per atto di vendita in Notaio Patti Filippo con sede in Riposto del 19 Dicembre 1994, trascritto il 29 Dicembre 1994 ai nn. 42104/30753; cui pervenne per atto di vendita in Notaio Grasso Gaetano con sede in Giarre del 13 Novembre 1993, trascritto il 29 Novembre 1993 ai nn.39647/29832 (Allegato 9). Ai precedenti proprietari era pervenuto il terreno su cui è edificato l'immobile in oggetto per atto di

vendita in Notaio Cesarò Gaetano del 30 Ottobre 1980, trascritto il 20 Novembre 1980 ai nn. 33581/25180, e per atto di divisione in Notaro Grasso Gaetano del 25 Maggio 1993, trascritto l'11 Giugno 1993 ai nn. 20340/15366/

Ad oggi l'immobile appartiene al debitore esecutato per la quota di proprietà 1/1 e risulta condotto dallo stesso.

#### 5.1.5 Iscrizioni e trascrizioni, formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

La continuità delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è riportata nella ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. II. (Allegati 13 e 9):

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento che gravano sull'immobile in oggetto, sono le seguenti:

1. ISCRIZIONE del 15/03/2006 - Registro Particolare 5855 Registro Generale 18008  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 59480/24279 del 14/03/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 27372 Registro Generale 38504  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3382 del 25/05/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 5.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima dell'Immobilie n.2 (garage), è stata eseguita mediante il metodo sintetico-comparativo:

Il valore del bene da stimare è stato dedotto dall'analisi del mercato immobiliare del comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita, tenendo anche conto delle modalità di vendita (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita andrà effettuata un'offerta minima in aumento. Da indagini di mercato svolte presso mediatori, agenzie immobiliari e su riviste specializzate del settore, per immobili analoghi a quello in oggetto è stato rilevato un valore di mercato di € 900,00/m<sup>2</sup>.

Superficie commerciale GARAGE .....mq 20,00

Valore di stima GARAGE ..... 900,00 €/mq × 20,00 mq = € 18.000,00

## 6. ELEMENTI UTILI AI FINI DELLA VENDITA

Al fini della vendita si evidenzia che gli immobili oggetto di stima sono un *appartamento* (Immobile 1) ed un *garage* (Immobile 2), entrambi facenti parte di un *condominio* sito nel Comune di Mascali, in via Carrata n.62/A della frazione Fondachello. Il *condominio*, edificato all'inizio degli anni Novanta in un lotto di terreno compreso tra la via Carrata e la Via Pietralonga, si sviluppa su due elevazioni fuori terra ed una interrata, ed è costituito in totale da otto appartamenti, quattro sottotetti abitabili ed otto locali *garages*.

L'appartamento in questione (Immobile n.1) è posto al piano primo del suddetto fabbricato. Ad esso vi si accede dal civico n.62/A di Via Carrata, attraverso il vialetto pedonale comune interno e il vano scala condominiale. Esso si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione, e tutti gli ambienti sono ben esposti e luminosi; la sua consistenza (vani 3, 65 m<sup>2</sup>) è quella tipica degli appartamenti della zona, prevalentemente utilizzati come residenza stagionale durante la stagione balneare.

Il garage (Immobile n.2) è posto al piano sottostrada del *condominio*. Ha una consistenza lorda di circa 20,00 m<sup>2</sup>, ed accessibile attraverso l'ingresso condominiale pedonale di Via Carrata n.62/A e l'ingresso carrabile di Via Pietralonga.

Gli immobili, che nel complesso si presentano in un buono stato di conservazione e manutenzione, sono ubicati a poco più di 200 mt dal litorale di Fondachello e risultano ben collegati ai centri cittadini limitrofi di Mascali, Riposto e Fiumefreddo di Sicilia.

Ad oggi tutti gli immobili appartengono al debitore esecutato per la proprietà di 1/1 e risultano condotti dallo stesso.

## 7. VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI.

Lo scrivente è del parere che si possa procedere alla vendita dei beni pignorati sia in unico lotto che in lotti separati. Tuttavia, si precisa che, essendo gli immobili in oggetto ubicati in una zona residenziale dove maggiore è la richiesta di abitazioni con disponibilità di garage o posto auto, l'ipotesi di vendita in lotti separati potrebbe limitare funzionalità dell'appartamento. Pertanto, per non ridurre l'appetibilità dell'appartamento stesso sul

mercato immobiliare, con la conseguente alterazione del suo valore di mercato, si consiglia di procedere alla vendita in un unico lotto.

### **LOTTO DI VENDITA UNICO**

#### **Appartamento + garage:**

- **appartamento** al piano primo di un condominio sito in Fondachello, frazione del Comune di Mascali (Ct), con accesso pedonale dal civico 62/A di Via Carrata e accesso carrabile da via Pietralonga, in catasto fabbricati *foglio 27 particella 213 (ex 918) sub 8, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita € 247,90;*
- **garage** al piano primo sottostrada di un condominio sito in Fondachello, frazione del Comune di Mascali (Ct), con accesso carrabile da via Pietralonga e accesso pedonale dal civico 62 di Via Carrata, in catasto fabbricati: *foglio 27 particella 213 (ex 918) sub 15, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita € 68,17;*

Valore finale LOTTO UNICO ..... € 122.100,00

### **LOTTO DI VENDITA SEPARATI**

#### **LOTTO DI VENDITA 1 Appartamento e terrazza**

- **appartamento** al piano primo di un condominio sito in Fondachello, frazione del Comune di Mascali (Ct); con accesso pedonale dal civico 62/A di Via Carrata e accesso carrabile da via Pietralonga, in catasto fabbricati: *foglio 27 particella 213 (ex 918) sub 8, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita € 247,90.*

Valore finale LOTTO 1 ..... € 104.100,00

#### **LOTTO DI VENDITA 2: Garage**

- **garage** al piano primo sottostrada di un condominio sito in Fondachello, frazione del Comune di Mascali (Ct), con accesso carrabile da via Pietralonga e accesso pedonale dal civico 62/A di Via Carrata, in catasto fabbricati *foglio 27 particella 213 (ex 918) sub 15, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita € 68,17.*

Valore finale LOTTO 2 ..... € 18.000,00

## 8. CONCLUSIONI

Il valore totale stimato del compendio immobiliare pignorato è di € 122.100,00.

I beni pignorati appartengono a privati non soggetti a regime I.V.A., pertanto il loro trasferimento non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.

Alla presente relazione (composta da n.12 pagine) si allegano i seguenti documenti e/o elaborati che ne costituiscono parte integrante:

- ✓ All.1 - Verbale di sopralluogo;
- ✓ All.2 - Planimetria generale immobili;
- ✓ All.3 - Concessione edilizia immobili;
- ✓ All.4 - Variante concessione edilizia immobili;
- ✓ All.5 - Abitabilità immobili;
- ✓ All.6 - Planimetria catastale immobile n.1;
- ✓ All.7 - Planimetria di progetto immobile n.1;
- ✓ All.8 - Visure catastali immobile n.1;
- ✓ All.9 - Ispezione ipotecaria presso la conservatoria dei RR.II. immobile n.1;
- ✓ All.10 - Planimetria catastale immobile n.2;
- ✓ All.11 - Planimetria di progetto immobile n.2;
- ✓ All.12 - Visure catastali immobile n.2;
- ✓ All.13 - Ispezione ipotecaria presso la conservatoria dei RR.II. immobile n.2;
- ✓ All.14 - Documentazione fotografica.

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere bene espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento.

Catania, li 17/04/2013

I.C.T.U.

Ing. Marco Messina

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

0954 17 APR 2013



Roberto Angela D'Urso

*D'Urso*



*Marco Messina*