

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE DISTACCATA DI ACIREALE**

\*\*\*\*\*

Procedimento n.18123 CRON.

**BANCO DI SICILIA S.p.A** contro ██████████: **ESECUZIONE.**

\*\*\*\*\*

Con ordinanza del 04/10/2005, notificata in data 28/10/2005 al sottoscritto ing. Giuseppe Torrisi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.2938 avente Studio Tecnico in Acireale, Via Lombardia n.59, veniva disposta la nomina dello stesso quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione **BANCO DI SICILIA S.p.A** contro ██████████ con il mandato allegato all'ordinanza di nomina.

Il sottoscritto C.T.U., ritirati i fascicoli di parte allo scopo di studiarne tutti gli atti presenti, preso atto del mandato, e sulla scorta di quanto accertato nei sopralluoghi effettuati in data 11/11/2005, 26/11/2005 e 10/02/2006, quest'ultimo con l'ausilio della forza pubblica (Pattuglia dei Carabinieri di Acicastello), disposta dal Tribunale di Acireale in data 10/01/2005, è in grado di sottoporre all'Ill.mo Giudice e alle Parti la seguente Relazione di Consulenza.

**RELAZIONE TECNICA**

Identificazione beni pignorati

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento posto a piano terra di un edificio condominiale sito in Comune di Acicastello (Fraz. Ficarazzi), via San Gregorio n.18 pal.C1 int.4, composto da n.3 vani, cucina e bagno.



E' confi-  
nante, a Nord con  
area condominia-  
le, a Sud e Ovest  
con altro apparta-  
mento, vano scala  
e androne, ad Est  
con aree condo-  
miniali. Risulta in-  
viscerato in Cata-



Foto n.1: Posizione dell'appartamento [redacted] nell'edificio condominiale.

sto al foglio 5 del Comune di Acicastello part.1939 sub.5 Cat.A/2 classe 5 consisten-  
za 5 vani, rendita catastale €.464,81



Foto n.2: Veduta dell'ingresso alla palazzina C1 (a sinistra si noti app. [redacted]).

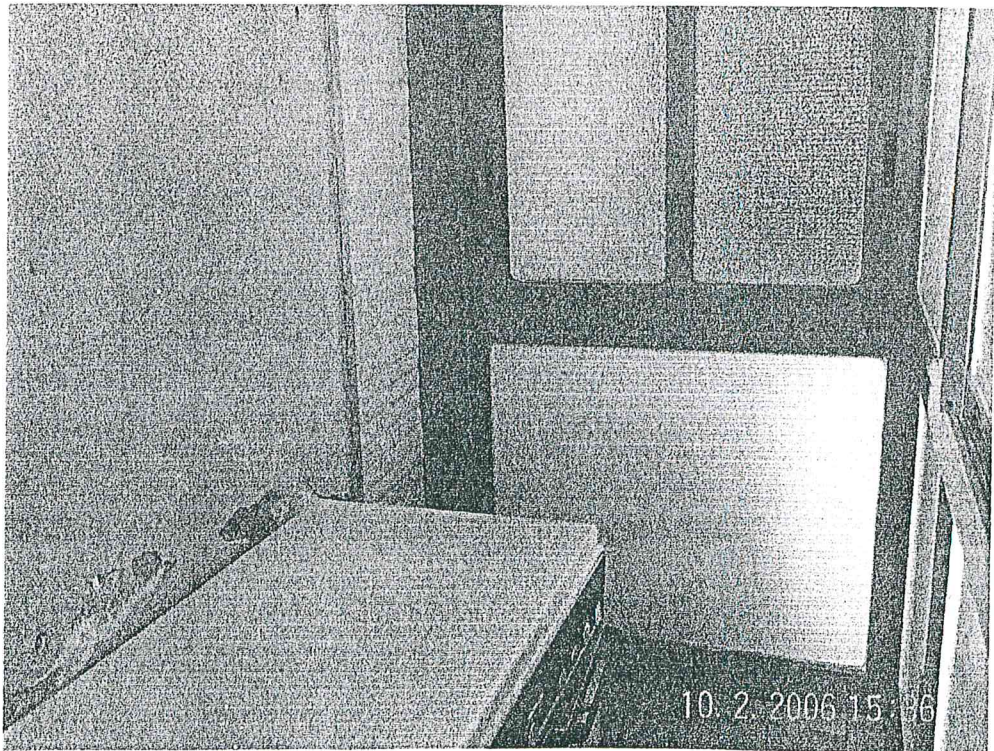
L'unità  
immobiliare so-  
pra descritta  
perviene al Sig.  
[redacted]  
con atto di com-  
pravendita roga-  
to da Notaio E.  
Ponte in data  
19/06/1987, tra-  
scritto il



22/06/1987 ai nn.23362/18189 da Società Ficarazzi Residence s.r.l. e ad oggi ne detiene l'esclusiva proprietà. Sul bene sono presenti i seguenti gravami:

- 1) Pignoramento immobiliare trascritto in data 19/03/2005 nn.19896/10678;
- 2) Iscrizione ipotecaria eseguita in data 15/06/1985 nn.22604/2372;
- 3) Trascrizione pignoramento immobiliare del 18/09/1998 nn.28544/22509;
- 4) Trascrizione del sequestro conservativo penale del 09/02/1999 nn.4783/3756.

Da accertamenti eseguiti l'immobile è risultato conforme alle norme urbanistiche; si rileva solo la realizzazione di una piccola veranda in alluminio e vetri posta sul ballatoio a Est e fissata mediante marre imbullonate di facile rimozione e non pregiudizievole ai fini urbanistici (vedere foto n.1 e n.3).



**Foto n.3** Interno lavanderia posta sul ballatoio lato Est.



All'atto della visita del sottoscritto l'immobile non era occupato (v. foto n.4 e ss.) e risultava sgombro da arredi o suppellettili; lo stesso si presentava integro e privo di vizi apparenti. Gli impianti, pur se inattivi per chiusura dei relativi contratti, sembravano essere intatti e funzionali. Nel complesso il bene risulta idoneo alla destinazione d'uso per civile abitazione.

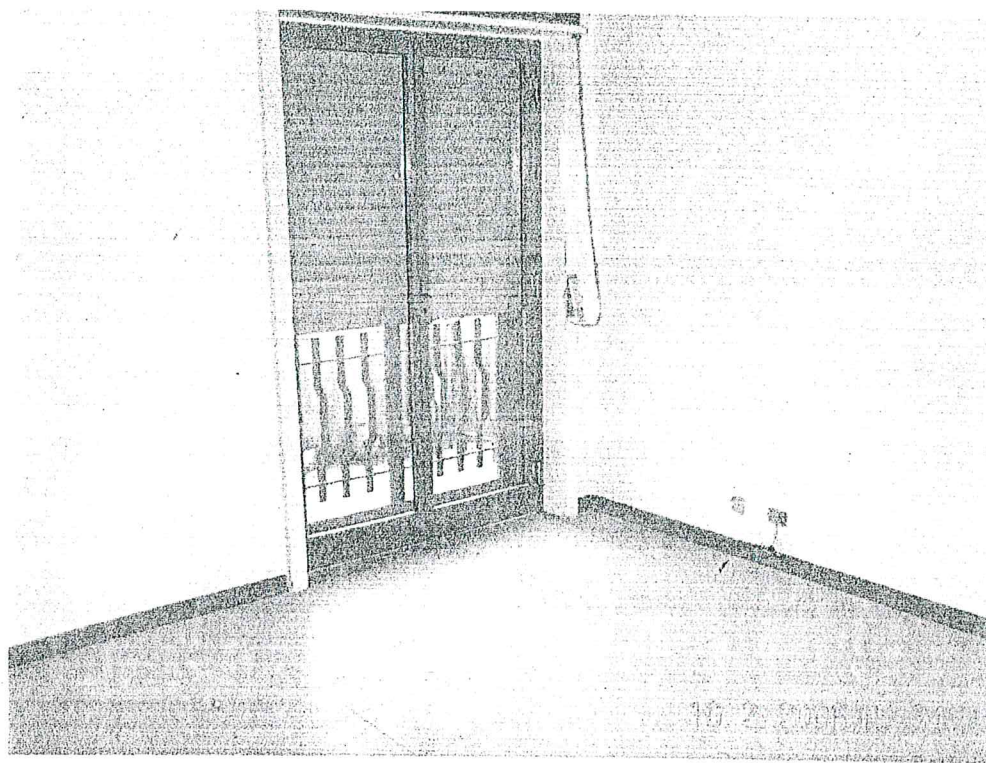


Foto n.4: Veduta vani interni. Si noti l'assenza di suppellettili.

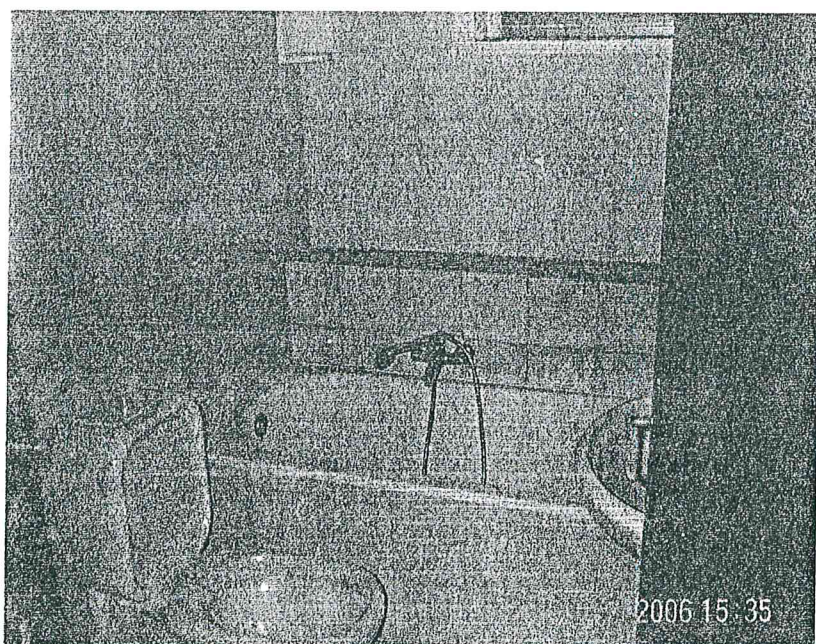


Foto n.5: Veduta interni servizi igienici.

L'immobile, pur essendo abbastanza decoroso e facente parte di un ordinato e signorile residence composto da diverse palazzine circondate da aiuole e spazi verdi arredati con panchine e lampioni, non presenta le ca-



ratteristiche di abitazione di lusso. Con la sua superficie di circa mq.62 consente una dignitosa residenza ma i vani sono piccoli ed è presente un solo bagno, mentre risulta assente un locale per lavanderia e per riposti-



Foto n.6: Piccola area di pertinenza esclusiva posta sul prospetto Nord.

glio. I vani sono comunque ben disimpegnati e fruibili, gli accessi esterni sono abbastanza comodi e garantiscono il giusto rapporto aero-illuminante in tutti gli ambienti. L'appartamento fruisce, inoltre, di una piccola aiuola di mq.24 circa, di pertinenza esclusiva (foto n.6).

Sia l'appartamento che tutto l'edificio condominiale sono di recente costru-



Foto n.7: Veduta interni appartamento.

zione (anno 1987) e si presentano in ottimo stato di conservazione. Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati segni di vetustà tali da far ritenere necessari interventi di manuten-



zione a breve termine. Tutto l'edificio condominiale è realizzato in cemento armato e le strutture portanti, intelaiate, sembrano ben dimensionate e conformi alle normative antisismiche; oltre a ciò non sono state notate lesioni o segni di fatica strutturali, per cui dal punto di vista strutturale il bene non presenta vizi apparenti.

#### Stima del bene.

L'immobile è ubicato in una zona centrale della frazione Ficarazzi Comune di Aci Castello; si trova quindi a breve distanza da Catania ed in posizione tale da consentire un agevole raggiungimento dei principali servizi (ospedale, scuole, centri commerciali).

L'ubicazione, la posizione all'interno di un residence signorile e le caratteristiche dimensionali del bene garantiscono una discreta appetibilità commerciale dello stesso che, tenuto conto del periodo storico, nonché della domanda di immobili simili nel periodo dovrebbe raggiungere un valore di mercato di **€.145.000,00 (Euro Centoquarantacinquemila/00)**. Tale valore viene ottenuto con metodo comparativo riferendosi alla compravendita, in regime di libero mercato, di beni simili ubicati in zone di uguale rilevanza commerciale.

Verifichiamo ora se la cifra ottenuta per comparazione viene confermata anche utilizzando un altro metodo di stima che consiste nel calcolare il valore dell'immobile a partire dai costi di costruzione del nuovo al mq. e riportando tutto al valore reale mediante dei coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto della situazione di fatto del bene, dell'ubicazione, della vetustà, ecc. A tale scopo si assume come costo medio di costruzione per mq. di edifici per civile abitazione nel territorio della Provincia di Catania la somma di €2.000,00/mq. (un metro quadro di superficie finita abitabile e completa a perfetta regola d'arte); si ottiene:

Sup. netta	mq.61,58
Sup. ballatoi	mq.13,08
Sup. verde esclusiva	mq.24,00
Sup. Convenzionale	mq.68,45

Costo di costruzione a mq.	€ 2.000,00
Coeff. Tipologia	1,25
Coeff. Classe demogr. Comune	0,90
Coeff. Ubicazione	1,20
Coeff. di piano	0,90
Coeff. di vetustà	0,87
Coeff. Conservaz. e manutenzione	1,00
Costo unitario di Produzione	€ 2.114,10
<b>Valore venale Immobile</b>	<b>€ 144.709,62</b>

Da quanto sopra si evince che i due metodi conducono pressoché al medesimo risultato si può quindi assumere come valore venale di mercato per l'immobile in oggetto la cifra di **€.145.000,00 (Euro Centoquarantacinquemila/00)**.

L'immobile non è divisibile senza pregiudicarne la fruibilità e quindi la destinazione ad uso abitativo; si dovrà quindi procedere alla vendita in unico lotto.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto il proprietario non è imprenditore e in ogni caso l'immobile non è bene strumentale all'attività di un'impresa ma, bensì, bene adibito a residenza dal proprietario e dalla famiglia dello stesso.

Per quanto riguarda il pagamento dell'INVIM l'art.8 della L.28 dicembre 2001 n.448 recita che la stessa "...non è dovuta per i presupposti che si verificano a decorrere dal 1° gennaio 2002"

Tanto si doveva ad espletamento del mandato ricevuto.

Acireale, 24/02/2006

Ing. Giuseppe Torrìsi

