

TRIBUNALE DI
CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Procedura esecutiva immobiliare
n° 630/2017 R.G.

Promossa da [REDACTED] s.r.l.

Nei confronti
di

[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'ufficio
RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa Floriana Gallucci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto stimatore: Ing. Fabrizio Fichera

Firmato digitalmente da
FABRIZIO FICHERA

Per. Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Catania n° 0017/09/78
Data e ora della firma: 05/09/2019 09:30:58

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia Pde 21/07/2009



SCHEDA RIASSUNTIVA

Il bene oggetto di pignoramento è così costituito:

- ✓ **Lotto unico** intera proprietà costituita da un immobile, composto da un piano seminterrato, un piano rialzato, una pertinenza garage ed un posto auto, situata nel residence le Kentie di costruzione '85 nel Comune di Catania (CT), in via Nuovalucello n.142 e via Sgroppillo n.7 e censita al NCEU al *foglio 8 particella 2 sub 165 e sub 166 e posto auto*
- ✓ Conformità catastale da regolarizzare: planimetrie catastali difformi;
- ✓ Conformità urbanistica: conforme in parte. Da regolarizzare;
- ✓ Stato interno ed esterno dell'immobile : "buono";
- ✓ Valore a base d'asta pari a: **€ 305.449,00 LOTTO UNICO.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

SCHEDA RIASSUNTIVA	1
SOMMARIO	2
1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI	3
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERIT ALI	4
3. EVASIONE DEL MANDATO	5
3.1 Quesito a.	5
3.2 Quesito b.	6
3.3 Quesito c.	6
3.4 Quesito d.	7
3.5 Quesito e.	8
3.6 Quesito f.	8
3.7 Quesito g.	8
3.8 Quesito h.	8
3.9 Quesito i.	9
3.10 Quesito j.	18
3.11 Quesito k.	18
3.12 Quesito l.	18
3.13 Quesito m.	18
3.14 Quesito n.	19
3.15 Quesito o.	19
3.16 Quesito p.	19
3.17 Quesito q.	19
3.18 Quesito r.	20
3.18.1 Descrizione interna del fabbricato	22
3.19 Quesito s.	28
3.20 Quesito t.	31
3.21 Quesito u.	31
3.22 Quesito v.	31
3.23 Quesito w.	31
3.24 Quesito x.	32
Allegati	33



1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda appare opportuno ricostruire cronologicamente gli eventi di causa.

In forza del decreto ingiuntivo n.328/2016 emesso dal Tribunale di Catania la [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] è creditrice della somma di € 84.145,04 nei confronti di [REDACTED] la quale non ha provveduto ad adempiere alla prestazione richiesta, nonostante l'atto di precetto notificato in data 30.3.2017 con il quale le si intimava il pagamento, pena l'esecuzione forzata.

E' stato dunque chiesto il pignoramento delle seguenti unità immobiliari, essendone ella proprietaria in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED]

- unità immobiliare sita nel Comune di Catania (CT), composta da appartamento in via Nuovalucello n.142 piano primo di 7,5 vani catastali censita al NCEU al Foglio 8 part.2 sub 165 p S1-T e garage sito in via Sgroppillo n.7 ex via Carrubbetto e censita al NCEU al foglio 8 part.2 sub 166 ps.

Le unità immobiliari in questione sono pervenute ai coniugi [REDACTED] grazie all'atto di compravendita del 14 Aprile 1988, registrato a Catania il 29 Aprile 1988 n. Rep. 29454 Raccolta N. 6429 con cui l'hanno acquistate dalla [REDACTED] -s.p.a. (vedi ALL.) In particolare, si legge nell'atto, si tratta di un appartamento al piano rialzato, con annesso tratto di terreno pertinenziale a giardino, facente parte del complesso residenziale "LE KENTIE" edificato ai sensi della concessione n.333/86 ex 347/84.

In data 12.6.2017 la [REDACTED] S.R.L. con sede legale in [REDACTED] via [REDACTED] ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Catania istanza per la vendita degli immobili sopra citati.



2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premessa: a seguito delle operazioni peritali è stato verificato che l'unità negoziale oggetto di pignoramento è costituita da un immobile, composto da un piano seminterrato, un piano rialzato, una pertinenza garage ed un posto auto situata nel residence le Kentie di costruzione '85 nel Comune di Catania (CT), in via Nuovalucello n.142 e via Sgroppillo n.7. Mediante Raccomandata del 23.03.2018 venivano convocati per il sopralluogo presso i luoghi di causa il debitore esecutato e la parte creditrice mediante avviso digitale. In data 11.04.2018 mi perveniva da parte del legale della parte debitrice richiesta di rinvio del sopralluogo ad altra data per motivi personali della propria assistita. Si è quindi fissata come nuova data il 23.04.2018. In questa giornata si è svolto il sopralluogo. All'orario prefissato, il sottoscritto ha trovato sul posto [REDACTED] e l'avv. Basilio Iuculano. Dopo aver dato lettura del mandato del Giudice, ed aver consegnato brevi mano al debitore le AVVERTENZE GENERALI, si procedeva alla ricognizione interna dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato, ed al piano rialzato, con pertinenza garage identificato catastalmente al foglio 8 particella 2, sub165 e sub 166 effettuando contestualmente il rilievo fotografico (all1), il rilievo metrico, con i limiti imposti dallo stato dei luoghi; si è confrontato lo stato di fatto con le planimetrie catastali.

Completati i rilievi dell'unità immobiliare, e dopo aver rilevato le patologie presenti, alle ore 12:00 venivano chiuse le operazioni peritali previa redazione di apposito verbale firmato dai presenti.



3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato le copie di tutti gli atti prodotti nel presente procedimento, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico.

3.1 Quesito 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;

Il cespite oggetto della presente C.T.U. è l'intera proprietà costituita da un immobile, composto da un piano seminterrato, un piano rialzato, una pertinenza garage ed un posto auto, situata nel residence le Kentie di costruzione '85 nel Comune di Catania (CT), in via Nuovalucello n.142 e via Sgroppillo e censita al NCEU al foglio 8 part. 2 sub 165 e sub 166. L'unità immobiliare risulta in Catasto composta da 7,5 vani e con garage e posto auto, e confina a Ovest con strada condominiale, a Est con via Sgroppillo, a Sud con altra unità abitativa sub 57 della palazzina B1 e vano scala condominiale, a Nord con giardino palazzina C.

Tale unità immobiliare è così identificata al NCEU del Comune di Catania:

- *foglio 8 particella 2 sub165 categoria A7, classe 2 consistenza vani 7,5, superf. Catastale 177mq, rendita 1103,93€, indirizzo via Nuovalucellon.142 pianoS1-T interno1 edificio B1.*
- *foglio 8 particella 2 sub 166 categoria C6, classe 9 consistenza 90mq, rendita 502,00€, indirizzo via Carrubbetto n.7 pianoS1.*

Quanto rilevato a seguito di sopralluogo **non è conforme** a quanto riportato negli atti di causa nella parte di individuazione del lotto e particella, in quanto l'indirizzo relativo al sub 166 categoria c6 è oggi quello di Via Sgroppillo n7 (ex via Carrubbetto come da risultanza catastale, da modificare) e non quello riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di via Nuovalucello n.7.



Ortofoto con individuazione del cespite

3.2 Quesito b. 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento promosso da [REDACTED] e nella relativa nota di trascrizione del 7.6.2017 R.G.20352 e R.P.15315, sono riferiti ad un'unità negoziale in regime di comunione legale dei beni in proprietà del debitore esecutato [REDACTED] e del coniuge [REDACTED] e così identificata catastalmente:

- foglio 8 particella 2 sub 165 categoria A7, classe 2 consistenza vari 7,5, superf. Catastale 177mq, rendita 1103,93€, indirizzo via Nuovalucellon.142 piano S1-T interno 1 edificio B1.
- foglio 8 particella 2 sub 166 categoria C6, classe 9 consistenza 90mq, rendita 502,00€, indirizzo via Carrubbetto n.7 piano S1.

Il bene oggetto del pignoramento de quo appartiene alla sig.ra [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ e al coniuge [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ per averlo acquistato con atto di compravendita del giorno 14.04.1988 in Notaio G. Licciardello registrato il 29.04.1988 aln.05017 da potere di [REDACTED] - s.p.a." P.iva [REDACTED]. Si riscontra dunque corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

Si specifica che nell'atto di pignoramento immobiliare è stato indicato presumibilmente per errore di distrazione la debitrice in [REDACTED] s.r.l. anziché in [REDACTED] reale debitrice.

3.3 Quesito c. 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; Vedasi sopra.



3.4 Quesito d. 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;

Con riferimento all'unità immobiliare in oggetto appartiene alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 e al coniuge per il restante 1/2; essi sono proprietari del bene ipotecato

per averlo acquistato con atto di compravendita del giorno 14.04.1988 in Notaio G.

Licciardello registrato il 29.04.1988 al

n.05017 da potere di "[REDACTED] - s.p.a." P.iva [REDACTED]

Come si evince dalla relazione del dottor Giuseppe Balestrazzi, notaio in Catania, relativamente all'unità negoziale *de qua* si prospetta la situazione seguente:

-ISCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 8740 Registro Generale 34782Pubblico ufficiale FIORITO ADRIANA Repertorio 398315/13867 del 01/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

-TRASCRIZIONE del 18/10/2016 - Registro Particolare 29575 Registro Generale 38849Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 41160/24419 del 12/10/2016 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;

-TRASCRIZIONE del 7/06/2017 - Registro Particolare 15315 Registro Generale 20352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Catania, via Nuovalucello n.142 vani 7,5 Foglio 8 part.2 sub 165 , e garage di via Nuovalucello (oggi via Sgroppillo) Foglio 8, part.2 sub 166, A FAVORE di [REDACTED] s.r.l., per la quota di 1/1 di piena proprietà CONTRO [REDACTED] nata a [REDACTED]

Si fa presente qui che la nota di trascrizione non è corretta, così come l'atto di pignoramento, essendo il bene il regime di comunione legale.



3.5 Quesito e. 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;

Al momento dell'incarico il C.T.U. riceveva, quale documentazione messa agli atti la certificazione notarile e gli atti del procedimento. Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza.

3.6 Quesito f. 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;
Si veda il punto 3.4.

3.7 Quesito g. 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L'unità immobiliare risulta così identificata al catasto fabbricati del Comune di Catania:

UNITA' NEGOZIALE

- foglio 8 particella 2 sub 165 categoria A7, classe 2 consistenza vari 7,5, superf. Catastale 177mq, rendita 1103,93€, indirizzo via Nuovalucellon.142 piano S1-T interno 1 edificio B1.
- foglio 8 particella 2 sub 166 categoria C6, classe 9 consistenza 90mq, rendita 502,00€, indirizzo via Carrubbetto n.7 piano S1.

Per quanto riguarda l'unità negoziale, l'attuale identificazione catastale deriva dalla l'ultima variazione del 9.11.2015 "inserimento superficie".

La planimetria catastale è presente in Catasto. Risultano necessarie modifiche catastali: (pratica DOCFA), con relativa nuova rendita, posto auto non è accatastato :occorre la relativa pratica. Per la regolarizzazione si stima approssimativamente un costo totale compreso di spese tecniche di euro 2.000,00.

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

Sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica (All.3), rilasciato all'istante C.T.U. dal Comune di Catania il 30.03.2018, la particella 2 del foglio 8 in cui insiste

il cespite in oggetto, secondo il P.R.G. Regolato dal R.E. Comunale Vigente, adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 29.08.1964, n.296 e 30-31 luglio 1966, n.453, viste le norme di attuazione art.18, ricade in Zona "G", ed inoltre ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.



3.9 Quesito i. accertati per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, 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;

Vista la documentazione incompleta ricevuta dall'U.T. del Comune il 26.6.2018, è stato solo parzialmente possibile accertare la conformità urbanistica, corrispondente alla concessione edificatoria del 28.6.1984 n.347 e successiva variante e c.i. n.333 del 10.6.1986 (documenti di variante non trovati dall'archivio e mancanti secondo i responsabili dell'ufficio con relativa nota); risulta, infatti, una concessione edificatoria con provvedimento del Sindaco per le opere, e L'agibilità del 20.1.1990 riferita solo e soltanto all'unità immobiliare identificata come sub 165.

- Lo stato di fatto del sub 165 non risulta conforme in parte al progetto approvato.
- Lo stato di fatto del sub 166 non risulta conforme all'autorizzazione Dirigenziale N.39/2001 del 18/01/2001. L.N.122/89.

A seguito di sopralluogo si evince che il cespite oggetto della presente CTU è una unità immobiliare composta da un appartamento posto a piano seminterrato e piano rialzato di un fabbricato di 3 piani, anno '85, con pertinenza garage in piano seminterrato e posto auto in corsia condominiale. Da ricerche condotte presso gli uffici competenti: Ufficio tecnico urbanistica, Ufficio Condono edilizio ed antiabusivismo del Comune Catania (dal quale lo scrivente ha ricevuto documentazione incompleta il 26.06.2018 all'istanza del 26.3.2018 prot.n.125850 e del 12.4.2018 prot.n.145226), si apprende che agli atti dell'ufficio tecnico risultano ulteriori richieste d'autorizzazioni edilizie, per il sub 166, rilasciate a nome dei proprietari attuali e successive alla licenza edilizia del '84 e '86. ALL. 14

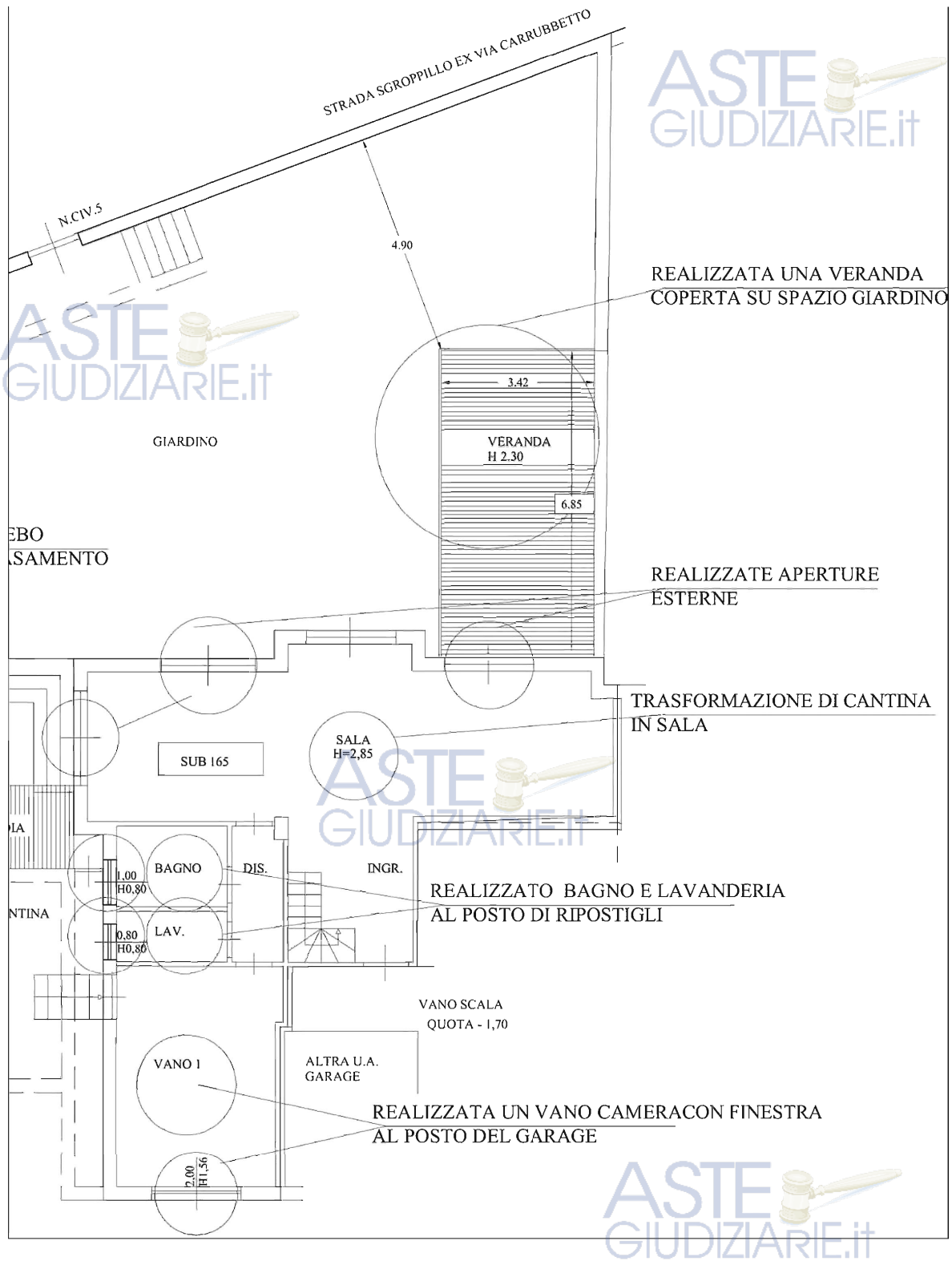


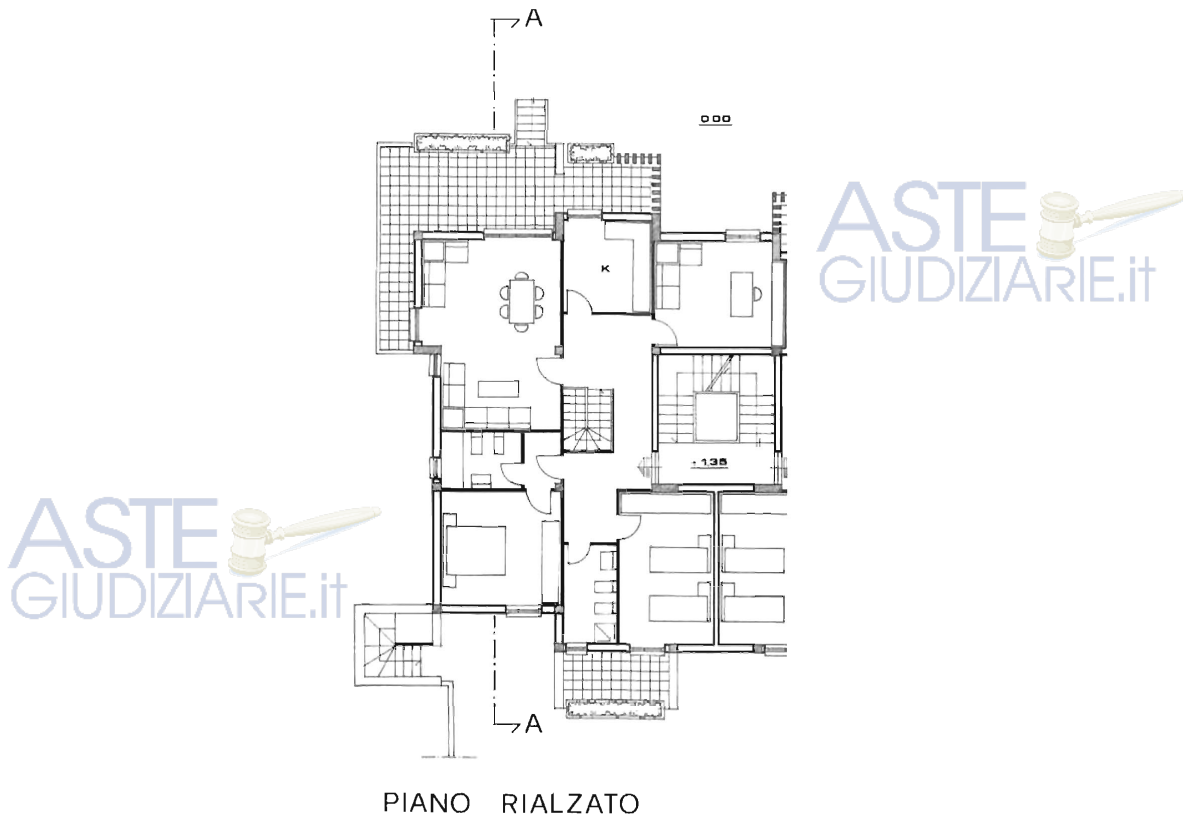
All'istanza del 3.5.2018 inviata e protocollata con il Prot. N.171056 all'Ufficio urbanistica di Catania , inoltrata dopo il sopralluogo, con allegate le piantine del rilievo, nella quale lo scrivente chiedeva informazioni sullo stato dei luoghi e l'eventuale possibilità di regolarizzare le difformità rilevate con il pagamento delle relative sanzioni, lo scrivente ad oggi non ha ricevuto risposta.

Per il sub 165: Lo stato di fatto non risulta conforme al progetto approvato.

- Si evidenziano difformità nella divisione interna e nella destinazione d'uso dell'unità immobiliare; il piano seminterrato approvato in concessione come piano cantina e garage, si presenta oggi come piano adibito ad abitazione con piano di calpestio a livello del giardino esterno, con relativo abbassamento di quota di progetto. Allo stesso livello si è trovata una veranda esterna con tettoia, ed il vano garage interno all'unità abitativa, con ingresso dalla strada interna condominiale, oggi è un vano residenziale, illuminato da una finestra in sostituzione della preesistente saracinesca. Sui prospetti si sono rilevati infissi esterni-porta non presenti nel progetto approvato, né nella planimetria catastale; viene evidenziata inoltre la presenza di vani accessori(Lavanderia, disimpegni, e wc con relative aperture/finestre) non presenti nel progetto approvato. Si è rilevato quindi un cambio di destinazione d'uso del piano cantina. La veranda presente in giardino è abusiva, ha una altezza inferiore alla minima abitabile, comporta aumento di volume, aumento di superficie coperta e comportava consenso unanime dell'assemblea condominiale. L'intercapedine (scannafosso) è stato demolito. Vedasi All.6 TAV1. Progetto approvato concessione edificatoria provvedimento del Sindaco n.347/84 rilasciata in data 28.6.84

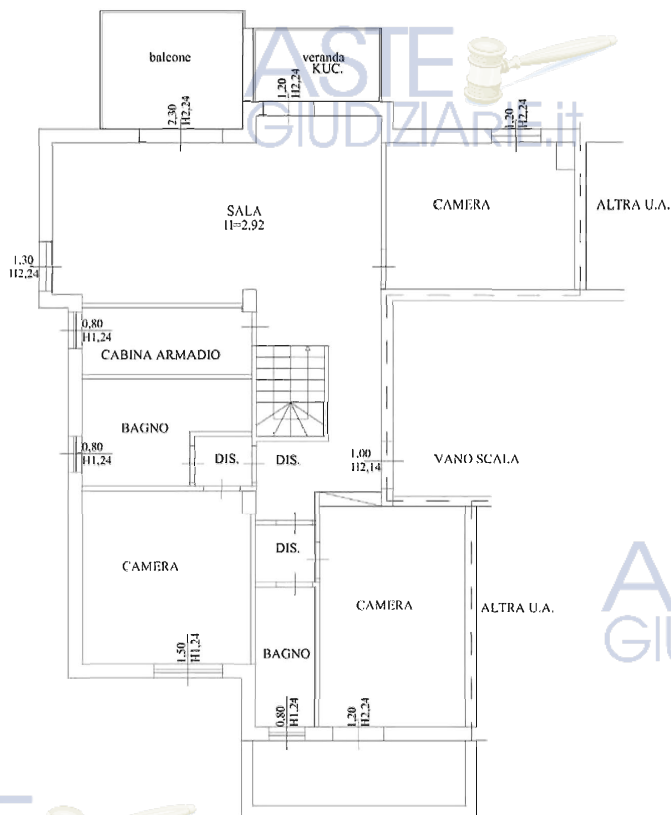






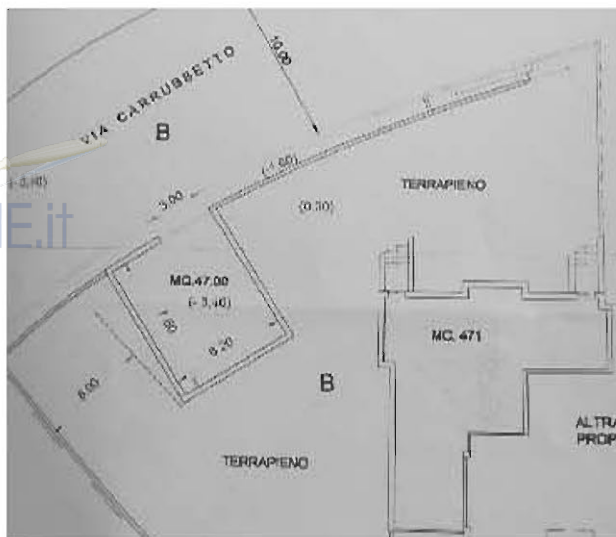
Progetto dello stato di fatto del Piano Rialzato Sub 165 al sopralluogo del 23.4.2018

(SITUAZIONE COME DA RILIEVO ESEGUITO IL 23/04/2018)
PIANTA PIANO RIALZATO SUB 165

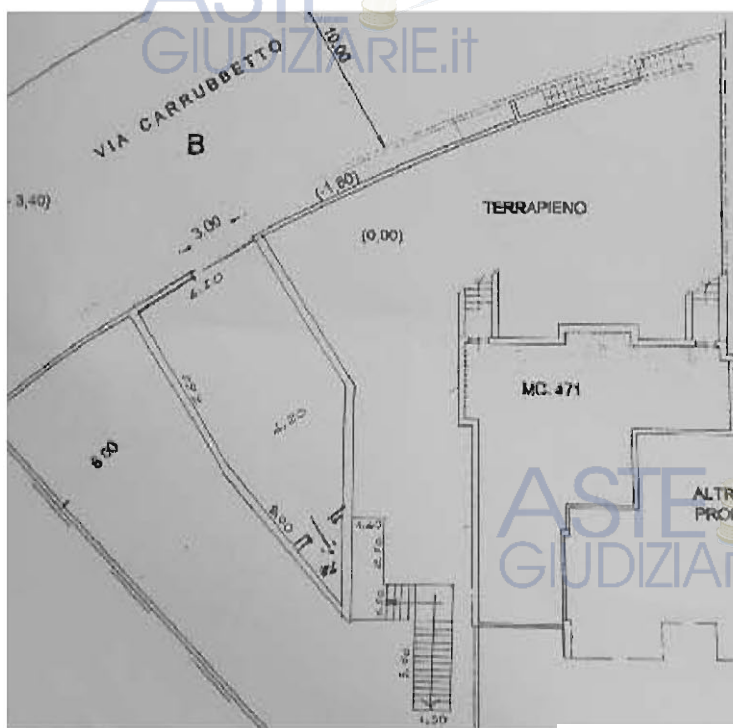


Per il sub 166

Dalla ricerca eseguita dallo scrivente presso gli uffici comunali si evince una prima autorizzazione n.511/00 del 4.Luglio.2000 ai sensi dell'art.9 L.122/89 , per la costruzione di un garage interrato di 47,00mq (10%dei mc471 dell'unità abitativa come la legge Tognoli prevedeva), con ingresso di 3,00metri dalla via Sgroppillo e di pertinenza dell'appartamento sito in via Nuovalucello n.142;



Il 18 gennaio 2001 i coniugi [redacted] ottengono una seconda autorizzazione N.39/2001 per l'ampliamento del garage di ulteriori 30 mq circa con un accessorio adibito a servizio igienico;

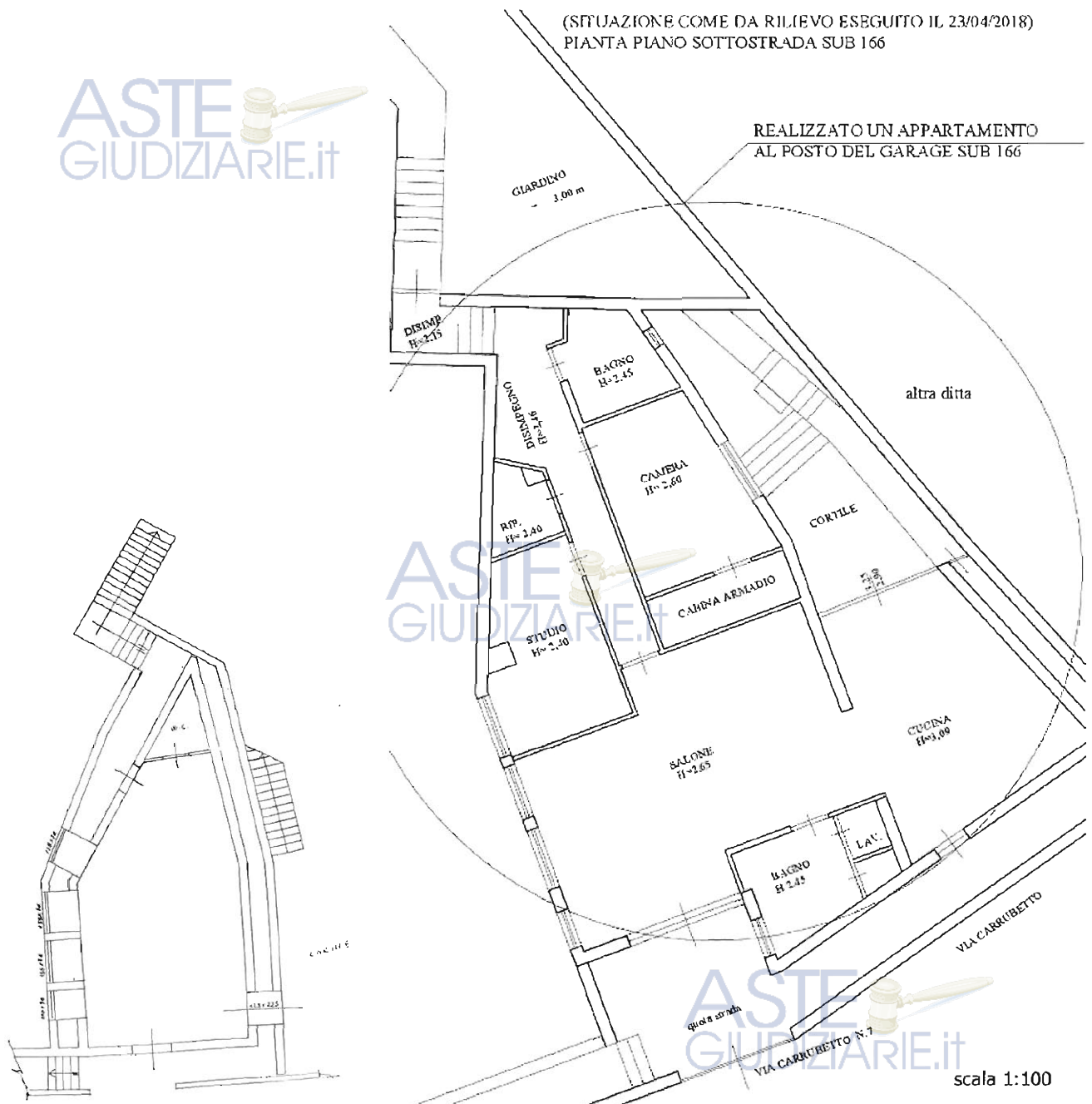


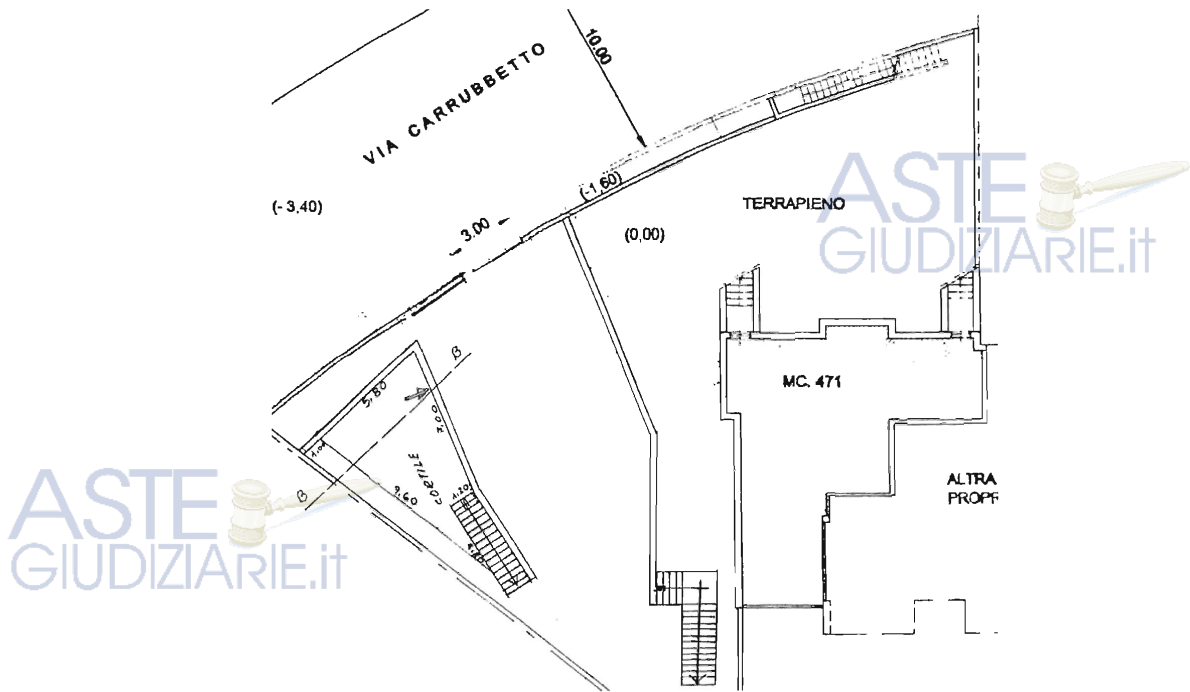
Lo stato di fatto del sub 166 non risulta conforme all'autorizzazione N.39/2001 del 18/01/2001 - L.N.122/89. Non è mai stata chiesta l'agibilità, quindi risulta non agibile.



Nel Marzo 2001 giorno 27, viene rilasciata dal Comune di Catania una terza autorizzazione N.280/001, chiesta per variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 per realizzare opere di manutenzione straordinaria del terreno di pertinenza della proprietà e del garage in corso di realizzazione.

Come descritto dagli elaborati grafici, veniva dunque realizzato un cortile esterno al garage di 40mq e delle finestre sulla parete Ovest del garage. **Progetto del sub 166 con autorizzazione Dirigenziale N.39/2001 del 18/01/2001 - L.N.122/89. Progetto dello stato di fatto del Garage Sub 166 al sopralluogo del 23.4.2018**





Come si evince dai grafici riportati, **lo stato di fatto non è conforme** alle varie autorizzazioni ottenute, in particolare all'ultima N.280/2001. Lo scrivente in data di sopralluogo ha rilevato che al corrispondente **sub 166** invece di un garage autorizzato di circa 90 mq con cortile (come catasto), insiste un' appartamento realizzato in data non identificabile, ma che è sembrato in fase di sopralluogo ristrutturato ed ampliato di recente. Al posto del cortile autorizzato, sul confine Nord oggi è presente un vano chiuso su tutti i lati, adibito a cucina, completo nelle sue parti con pareti rifinite ed una copertura in materiale Termoisolante con luci/velux: essa risulta una costruzione abusiva, adiacente al confine. Anche l'intercapedine(scannafosso)non è stata rispettata.

In copia di progetto approvato nell'84, nella tavola di planimetria, lo scrivente ha notato che la parte di giardino ove oggi insiste il sub 166, era stata individuata come zona per impianto di depurazione condominiale.



Si precisa che l'unità abitativa aveva già una pertinenza garage prima dell'autorizzazione in prima istanza ai sensi dell'art.9 L.122/89, che prevedeva inoltre al comma 5:

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, **e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio**, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

- Viste le autorizzazioni trovate, lo stato dei luoghi (altezze interne inferiori ai 2,70m h minima abitabile ed il rapporto aeroilluminante non rispettato), visto che nessuna risposta è pervenuta allo scrivente dall'ufficio tecnico all'istanza di chiarimenti di possibili regolarizzazioni e sanzioni, si può solo constatare la non modificabilità della destinazione d'uso dell'immobile **sub 166**, la non conformità alle autorizzazioni ottenute, e la difficile valutazione congrua dello stato di fatto al progetto in variante, il quale non è stato rinvenuto da parte dell'ente tecnico responsabile, come da Nota inviata in risposta (All.10);
- vista la servitù in atto di compravendita che i proprietari hanno sottoscritto, che obbliga a non modificare in qualsiasi modo, anche con installazioni provvisorie, le parti esterne, di proprietà esclusiva, a carico di ciascuna unità immobiliare;
- viste le norme di attuazione (art.18) del P.R.G. Vigente e la variante alle stesse N.diA. con modifiche al comma 7 (locali interrati e seminterrati) art.3 della L.R. n.71 del 27/12/1978 approvate D.11 Novembre 2015,

ART. 18

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.

Comma 7

LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI

1. Nei locali seminterrati e interrati non oltre il primo livello sono ammesse tutte le funzioni, compatibili con le norme igienico-sanitarie e di sicurezza nonché della normativa P.A.I. e previo parere del Sanitario.

2. Le volumetrie interrate o seminterrate destinate ad attività che prevedono la permanenza di persone, andranno computate come volumetrie fuori terra.

2. Nei locali seminterrati può essere ammessa la funzione abitativa, esclusivamente se i locali hanno un' altezza di almeno m. 2,70 di cui almeno un metro fuori terra e previo parere del Sanitario.

INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Sono assentibili variazioni di destinazioni d'uso di volumetrie interrate o seminterrate esistenti, a condizione che:



- la nuova funzione sia compatibile con le norme igienico-sanitarie e di sicurezza;
- le volumetrie a cui assegnare la nuova destinazione siano compatibili con la capacità edificatoria asservita al lotto di pertinenza o al momento dell'edificazione del fabbricato o al momento della presentazione dell'istanza di variazione d'uso;
- vengano pagati gli oneri concessori relativi alle volumetrie trasformate.
- Le volumetrie interrate o seminterrate oggetto di variazione d'uso per attività che prevedono la permanenza di abitanti od addetti, andranno computate come volumetrie fuori terra.
- Rimane impregiudicato quanto previsto all'art.18 della L.R. 16.04.2003 n. 4.

- Visto l'impregiudicato art.18 della L.R. 16.04.2003 n.4;


Ne deriva che

Per il sub 165: La Veranda al piano rialzato può essere regolarizzata ai sensi del comma5, dell'art.20, della L.N.4/03, con costi e spese tecniche approssimativamente stimati in €2.000,00. Nel piano seminterrato le difformità al progetto approvato rappresentano un abuso. Viste le norme regolamentari della zona G, il volume approvato e costruito, le altezze di progetto dalla quota 0,00, non è possibile un recupero abitativo con cambio di destinazione d'uso. Il Piano seminterrato deve rimanere con la destinazione d'uso approvata in progetto, per il quale si prevede un ripristino della situazione precedente. Le modifiche delle aperture hanno comportato una modifica di prospetto condominiale. Si prevedono il ripristino delle finestre-luci autorizzate e della zona a verde giardino con lo smantellamento della struttura con tettoia chiusa a veranda esterna. Per il ripristino dei luoghi si calcola approssimativamente un valore di € 10.000,00.





Per sub 166: si prevede un ripristino dello stato dei luoghi all'ultima autorizzazione tecnica, sia in perimetro, in volumetria che come destinazione d'uso, con smantellamento totale del vano cucina, la chiusura di aperture/finestre su lato Nord non presenti in autorizzazione, la verifica strutturale e di distanze dai confini della parte realizzata difformemente all'autorizzazione, e la richiesta di agibilità ancora ad oggi mancante. Il sub 166 deve rimanere garage. Per il ripristino dei luoghi si calcola approssimativamente un valore di € 10.000,00.

3.10 Quesito j. 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 istanza 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; **Si veda punto 3.9**

3.11 Quesito k. 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. **Vedasi punto 3.10**

3.12 Quesito l. 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;
Vedasi punto 3.10

3.13 Quesito m. 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;
Vincoli edificatori presenti su atto di compravendita;

Come da certificato di Destinazione Urbanistica, si riporta che la particella suindicata ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.



3.14 Quesito n. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; Da parte dell'avvocato Pafumi Ferdinando Salvatore Antonio Maria, quale Amministratore del residence "le Kentie" 51-condominio C.F. 93031270874, lo scrivente ad oggi non ha ricevuto alcuna risposta né alcun tipo di collaborazione per quanto riguarda l'importo delle spese condominiali riferite ai millesimali del cespite in oggetto, nonostante continui solleciti telefonici e non.

A quanto riferito dai proprietari in fase di sopralluogo, la spesa bimestrale relativa alla quota del condominio è di circa € 200,00.

3.15 Quesito o. 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; I cespiti oggetto di pignoramento sono di proprietà di [REDACTED] per 1/2 e di [REDACTED] per 1/2.

3.16 Quesito p. Accerti l'importo annuo di 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;

Non è stato possibile verificare l'esistenza di oneri di spese fisse e/o straordinarie di natura condominiale, saldi non pagati, Rate condominio non pagate; eventuali spese legali.

3.17 Quesito q. 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).

Il cespite in oggetto è abitato da [REDACTED] ED I FIGLI come da loro dichiarato in data di sopralluogo.



3.18 Quesito r. 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;

L'unità negoziale in oggetto di C.T.U., rappresenta la piena proprietà di una unità immobiliare su due livelli, di un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra, entro il residence "le Kentie" con accesso da via Nuovalucello n.142 del Comune di Catania, e da via Sgroppillo n.7. con destinazione d'uso catastale abitazione, caratterizzata da un piano rialzato, un piano seminterrato, una pertinenza garage oggi rifinita ad abitazione, ed un posto auto.



Vista aerea con localizzazione dei cespiti in oggetto

I confini sono:

a Nord con strada condominiale, a Est con via Sgroppillo, a Sud con altra unità abitativa sub 57 della palazzina B1 e vano scala condominiale, a Ovest con giardino palazzina C.

I cespiti risultano così identificati al N.C.E.U. del Comune di Catania:

- *foglio 8 particella 2 sub 165 categoria A7, classe 2 consistenza vari 7,5, superf. Catastale 177mq, rendita 1103,93€, indirizzo via Nuovalucello n.142 piano S1-T interno 1 edificio B1.*

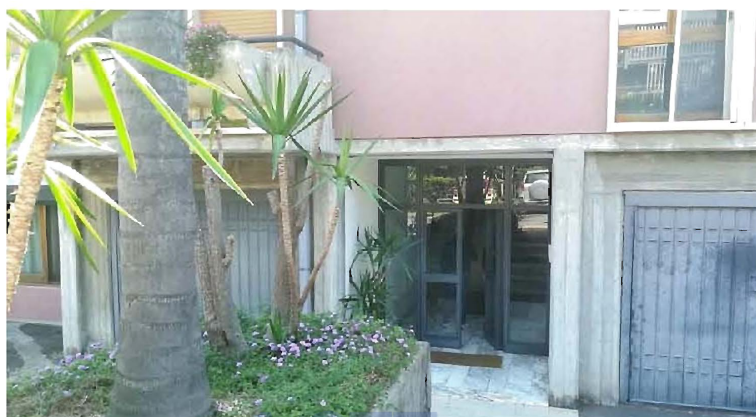


- foglio 8 particella 2 sub 166 categoria C6, classe 9 consistenza 90mq,
rendita 502,00€, indirizzo via Carrubetto n.7 pianoS1.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista dell'ingresso da via Nuovalucello n.142



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista dell'ingresso dalla strada condominiale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista dell'ingresso del garage sub166 da via Sgroppillo n.7

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista di altro ingresso da via Sgroppillo n.5

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, con pareti perimetrali esterne in laterizio, i tramezzi interni in laterizio forato realizzati ad un solo filare. L'intonaco interno si presenta in buone condizioni ed in alcune stanze la finitura dell'intonaco è stata ritinteggiata recentemente con pitture per interni; la rifinitura esterna è caratterizzata da intonaco a calce per esterno e rifinito con rasante e silicati. Lo stato di conservazione generale del fabbricato può considerarsi "buono".

3.18.1 DESCRIZIONE INTERNA DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare **sub 165** è costituita da 7,5 vani più servizi. L'altezza interna utile è di 2,80 m. composta da un piano seminterrato, che oggi risulta allo stesso livello del giardino (dopo evidenti lavori di movimento terre ed abbassamento della quota dello spazio esterno sul lato Sud-Est), da un piano rialzato seconda elevazione fuori terra al quale si accede dalla strada condominiale e quindi dal vano scala, da un posto auto di 13mq in corsia condominiale davanti l'ingresso dell'immobile, da una pertinenza garage **sub 166** (oggi composta da 5vani e accessori rifinita ed adibita ad appartamento) raggiungibile dalla corsia condominiale, dal piano seminterrato/giardino, da via Sgroppillo n.7 reale ingresso del garage, e dal n.civ.5 sempre di Sgroppillo ingresso pedonale. L'anno di costruzione è il 1985.

Distribuzione interna: dall'ingresso ci si immette su un salone (precedente cantina dell'abitazione) che disimpegna tutto il piano seminterrato, permettendo il collegamento alla cucina che oggi è situata in una veranda insistente sullo spazio esterno, ed al vano1 che sostituisce oggi il garage a piano previsto dalla concessione, e servizi, al vano cantina, e collegamento tramite scala interna in legno al piano rialzato soprastante. Il piano rialzato è composto da salone, tre stanze da letto, due servizi, un ripostiglio, una veranda sul balcone lato Est, ed un balcone su lato Nord.





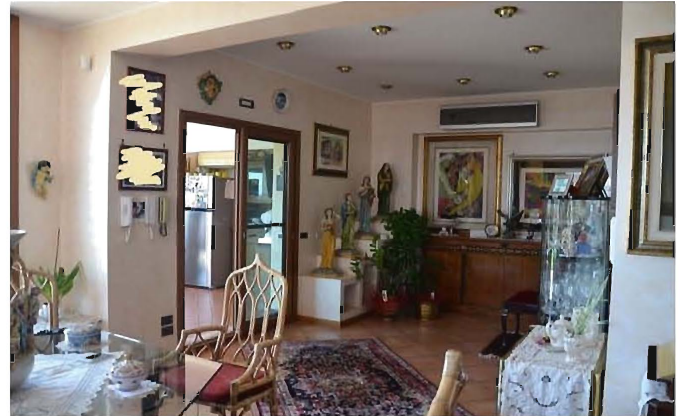
Vista ingresso piano seminterrato



Vista del salone piano S.



Vista del salone



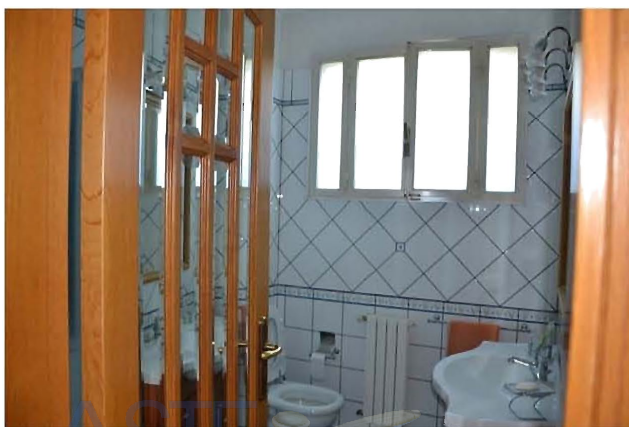
Vista collegamento con la veranda/cucina



Vista della veranda/cucina



Vista del vano 1 (prima garage)



Vista del servizio

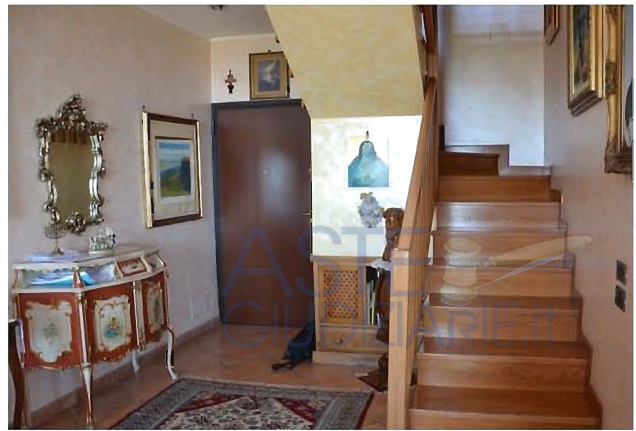


Vista del servizio Lav.





Vista della cantina



Vista della scala interna

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

L'impianto idrico-sanitario: i wc sono dotati di vaso, lavabo, bidet, doccia e vasca (stato funzionante). L'impianto elettrico risulta funzionante ma non è stato esibito alcun certificato di conformità. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a termosifoni, con collegamento a collettori dalla caldaia autonoma. La fornitura dell'acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia che al momento del sopralluogo sembra funzionante.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare sub 165 e sub 166 può considerarsi "Buono".

Si evidenziano danni sul balcone su strada condominiale, danni che si identificano in normale ammaloramento del cemento armato all'esposizione degli agenti atmosferici.

- Si valuta approssimativamente un costo di circa **€1.000,00** cadauno/balcone per la messa in sicurezza degli stessi.



Vista del balcone su strada condominiale



Infissi interni ed esterni:

Sub 165 : Gli infissi esterni del piano seminterrato sono in pvc effetto legno a taglio termico e doppio vetro, quelli interni sono in legno e vetro, al piano rialzato gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo con cassettoni in legno presumibilmente di capitolato, ed alcuni sono rovinati da infiltrazioni di acqua. I portoni d'ingresso dell'appartamento sono in legno con serratura antiscasso.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione del piano seminterrato è in gres porcellanato di dimensione 30x30; nella veranda è di gres porcellanato effetto cotto 15x15, la cucina è in muratura con mattonelle decorate 10x10. Nel servizio igienico e lavanderia le pareti sono rivestite sino all'altezza di 2,00m con piastrelle di gres lucido cm20x20. I muri della cucina sono rivestiti di mattonelle cm10x10 sino all'altezza di 1,60m.

Il pavimento del piano rialzato è in parquet.



Vista del pavimento e rivestimenti



Vista degli infissi esterni non autorizzati

Sub 166 : Gli infissi esterni sono in pvc bianco a taglio termico e doppio vetro, quelli interni sono in legno. L'infisso d'ingresso del sub166 è in ferro e vetro con serratura antiscasso.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione del piano garage è in gres porcellanato di dimensione 40x40, nei servizi igienici e lavanderia le pareti sono rivestite sino all'altezza di 2,00m con piastrelle di gres decorato cm20x20. I muri interni sono in cartongesso.





Vista ingresso sub166



Vista sala sub166



Vista vano cucina sub 166



Vista del vano cucina sub166



Vista vano camera sub 166



Vista secondo wc sub 166



Determinazione della superficie commerciale dei cespiti

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C per cui la superficie commerciale è stata dedotta sommando:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie lorda);
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali. I balconi sono calcolati al 30% fino alla superficie commerciale di mq. 25, per l'eccedenza al 10%. I box non collegati ai vani principali sono calcolati al 50%. La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R.138/98). Sulla base delle superiori premesse la superficie commerciale di quanto oggetto di pignoramento è riportata nella tabella seguente:

Consistenza	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori Mq fuori terra	106,00	+ sup. Muri perimetrali	119,00
Superficie mq locali cantina collegata ai vani principali	86,40	0,50	43,00
Superficie balconi	15,00	0,30	4,00
Box non collegati ai vani principali	90,00	0,50	45,00
Posto auto	13,00	0,20	3,00
Area esterna: giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza; calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%	352,00	0,10+0,02	9,00
Cantina	20,00	0,20	4,00
Veranda	4,00	0,60	2,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE			229,00
Arrotondato			229,00

3.19 Quesito s determini il valore 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 di 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 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);

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto: Unità negoziale F.8 P.2 sub165 e sub166 e posto auto

Metodologia di stima: La valutazione dell'immobile in menzione determinare un valore prudenziale, verrà operata in base al valore di mercato utilizzando il sistema sintetico-comparativo, ed in base alla capitalizzazione del reddito

Stima in base al valore di mercato:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel caso specifico si è proceduto ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, consistente nell'individuare un numero discreto di prezzi noti di beni analoghi all'oggetto di stima espressi anch'essi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale). I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da informazioni dedotte dalle agenzie immobiliari di zona, da ricerche su internet su siti specializzati nel settore immobiliare. Per rendere la stima più veritiera sono stati presi in considerazione esclusivamente immobili aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quelli in esame e riferiti alla medesima microzona. Per la stima dell'immobile in oggetto è stato preso come parametro di riferimento il metro quadro commerciale, ottenuto dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e di quelle ragguagliate delle pertinenze ad uso esclusivo. I dati utilizzati nella presente valutazione sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato; si è ricavato pertanto il giusto valore al mq.

Si sono osservate le valutazioni indicative esposte dall'O.M.I. Osservatorio Immobiliare di Catania secondo semestre 2017, riscontrando che il valore in "normale" stato di conservazione indicato per la zona del Comune: CATANIA Periferica/Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell'Ova, Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 15 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale è pari ad un "range" VILLE/VILLINI che varia da un minimo di € 1400,00/mq ad un massimo di € 2000,00/mq. Valori di locazione (€/mq x mese): min.4,7 e max.6,7. (All19).



Dopo aver notato le indicazioni del relativo valore/mq, si continua il rapporto di valutazione mediante la stima sintetico - comparativa con la ricerca di alcuni comparabili simili al nostro Subjet (immobile da stimare).

Grazie ad un'accurata ricerca di unità immobiliari compravenduti negli ultimi mesi, precisamente nei 12 mesi precedenti alla odierna stima, è stato possibile prendere in studio di rapporto e ricerca il più probabile valore commerciale del bene pignorato, attraverso due atti di compravendita che si riportano nella tabella seguente e che contengono il valore effettivo, quello unitario (€/mq).

- **Compravendita A** : Villetta a schiera sita a Catania in VIALE GIUSEPPE LAINO' n. 5, ubicato al piano S1,T,1-2, composta da 13vani, riportato nel catasto fabbricati al foglio 8, particella xxx subalterno 155, categoria A/7, classe 5, vani 13 - sup. catastale 287mq, 270escl. aree scop- Rend. Cat. Euro 3.088,41. Anno di costruzione 1990. **Atto di compravendita del 8.01.2018**
- **Compravendita B** : Appartamento sito a Catania in VIALE ORAZIO MOTTA TORNABENE n. 3, composto da 16,5vani catastali, superficie catastale 412mq, riportato nel catasto fabbricati al foglio 8, particella xxx subalterno xxx, P.1, categoria A/7, classe 4, vani 16,5 - R.C. Euro 3.366,01. E pertinenza garage C6 superficie catastale totale 16mq, R.C. 89,24. Anno di costruzione 1981. **Atto di compravendita del 17.04.2018**
- **Annuncio vendita C**: Villetta a schiera sita a Catania in via Nuovalucello, composta da 6 vani catastali, classe A7, R.C. Euro 736,00, composto da Piano sottostrada e Piano rialzato, cantina giardino privato. Superficie catastale 108,00mq. Anno di costruzione '89.
- **Annuncio vendita D**: Villetta a schiera sita in Catania via Ricci, composta da 6vani catastali, classe A7, composto da 3 livelli, ampio giardino, garage 40mq, classe signorile, recente costruzione.

Comparabili	Superficie commerciale mq	Valore di compravendita €	VUS-10%	VU €/mq	Vani
A	287	€ 430.000,00		€ 1.498,26	13
B	420	€ 350.000,00		€ 833,33	7
C	108	€ 280.000,00	€ 2.592,59	€ 2.333,31	6
D	270	€ 585.000,00	€2166,66	€ 1950,00	6
Subjet	229	€ 378.704,17	-	€ 1.653,73	7,5
Σcomparabili/n				media	----

Valore commerciale € 378.704,17 arrotondato a € 378.704,00.



Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, visti i valori di locazione al mq dell'Omi, con un valore medio di 5,7€/mq per mese, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a: € 1.305,30 che si è arrotondato a 1.300,00€.

1) Reddito annuo lordo presunto = € 15.600,00.

2) Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1) = € 3.900,00

3) Reddito annuo netto presunto = € 11.700,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del s.=3,0% : $V = (\text{Beneficio fondiario-spese})/s.$;

si ottiene il valore cercato; di € 390.000,00.

VALORE STIMATO PER REDDITO(metodoB)= € 390.000,00(Euro Trecentonovantamila/00)

Per quanto detto precedentemente si ritiene congruo determinare un valore prudenziale, effettuando la media dei due valori ottenuti:

(Metodo A+ Metodo B)/2 = Valore commerciale € 384.352,00

Valore commerciale € 384.352,00

A tale importo devono sottrarsi i costi in precedenza determinati approssimativamente, relativi ai costi:

- di regolarizzazione catastale Docfa, € 2.000,00;
- regolarizzazione veranda piano rialzato € 2.000,00;
- messa in sicurezza del balcone su corsia condominiale, 1.000,00;
- ripristino dello stato dei luoghi € 20.000,00;

€384.352,00-€2.000,00-€2.000,00 -€1.000,00-20.000,00= € 359.352,00Valore commerciale

Unità immobiliare F; Foglio 8 particella 2 sub165 e sub 166 e posto auto

€ 359.352Valore commerciale

Euro(Trecentocinquantano vemila trecentocinquantadue/00)



3.20 Quesito t. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Unità immobiliare Foglio 8 particella 2 sub 165 e sub 166:

€359.352- 15% = € 305.449,2 arrotondato a e 305.449,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.21 Quesito u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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; Per quanto concerne le operazioni di vendita si prevede di procedere alla vendita in unico lotto. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTO UNICO

Lotto UNICO intera proprietà di una unità abitativa, composta da piano rialzato, piano seminterrato, giardino, garage, posto auto.

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 305.449,00

Immobili esenti dal pagamento I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.22 Quesito v. alleghi 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;

L'allegato 1 contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno dell'immobile pignorato.

3.23 Quesito w. 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;

Quanto oggetto di pignoramento è intera proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.24 Quesito x. 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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'apporcionamiento 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.

Il Debitore esecutato detiene la piena proprietà dei beni in oggetto in regime di comunione legale dei beni.

Dichiarazione di rispondenza

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Mascali, 5.09.2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Fichera

Firmato digitalmente da
FABRIZIO FICHERA

O Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Catania 23333763978
SerialNumber IT:FCHFRZ82S24L174L
C IT
Data e ora della firma: 05/09/2018 09:09:05



ALLEGATI

Allegato 1: Rilievo fotografico

Allegato 2: Generalità del debitore esecutato

3. Certificato di destinazione urbanistica del 18/12/2017 prot.38960.
4. Ricevuta R. A. del 29/11/17 Convocazione esecutato.
5. Verbale di sopralluogo del 18/12/2017.
6. Progetto Tav1.
7. Visura catastale F.8 P.2. sub165.
8. Visura catastale sub166.
9. Ispez. Ipotecaria per soggetto.
10. Nota Uffici Comunali.
11. Ispezione ipotecaria F.8 P.2 sub165.
12. Certificato contestuale.
13. Atto compravendita.
14. Concessione edilizia.
15. Agibilità.
16. Autorizzazione 2001.
17. Planimetria sub165.
18. Planimetria sub166.
19. Quotazioni omi.
20. Relazione peritale senza nomi
21. Dichiarazione di invio Relazione peritale alle parti.

Mascali, 5.09.2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Fichera

Firmato digitalmente da

FABRIZIO FICHERA

Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Catania 30030750979
Cofe/Number IT:FCHFRZ92S24L174L
Data e ora della firma: 05/09/2018 09:09:33

ASTE
GIUDIZIARIE.it

