

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1253/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE B@NCA 24-7 S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
CONTRO  
DEBITORE ESECUTATO + 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

G. E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ESPERTO PER LA STIMA

DOTT. ARCH. MARIA GUARDIA MANULI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sommario

1. Premessa .....	- 3 -
2. Immobili sottoposti a pignoramento .....	- 8 -
3. Risposte ai quesiti in mandato .....	- 9 -
3.a) Identificazione esatta dei beni pignorati.....	- 9 -
3.b) Verifica della correttezza dei dati.....	- 10 -
3.c) Verifica della proprietà dei beni .....	- 10 -
3.d) Accertamento dell'esatta provenienza dei beni.....	- 11 -
3.e) Completezza della documentazione prodotta.....	- 12 -
3.f) Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare alla vendita .....	- 12 -
3.g) Identificazione catastale.....	- 13 -
3.h) Acquisione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	- 15 -
3.i) Conformità urbanistico-edilizia .....	- 15 -
3.j) Sanabilità abusiva.....	- 16 -
3.k) Vincoli locativi.....	- 17 -
3.l) Descrizione del bene .....	- 18 -
3.m) Determinazione del valore.....	- 21 -
3. n) Metodologia di vendita - lotti.....	- 25 -
3.o) Documentazione fotografica e catastale .....	- 25 -
3.p) Bene indiviso .....	- 25 -
3.q) Più beni pignorati in quota.....	- 25 -
4. Conclusioni.....	- 26 -
5. Allegati.....	- 26 -



**TRIBUNALE DI CATANIA****SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Relazione tecnica dell'esperto Arch. Maria Guardia Manuli inerente la causa n° 1253/2011, promossa da Banca 24-7 S.P.A. contro il debitore esecutato + 1.

**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 28/11/2013 del G.E. dott.ssa Floriana Gallucci, la sottoscritta Maria Guardia Manuli veniva convocata a presentarsi dinanzi al Giudice per l'affidamento della Procedura Esecutiva Immobiliare, il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti. In data 13 marzo 2013 la sottoscritta si presentava davanti al giudice e formulato il giuramento di rito, veniva nominato Esperto per la stima dei beni pignorati della Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto, e venivano posti i seguenti quesiti:

- 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 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 singola atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ave 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 martis 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) avvero eventuali casi dubbi;

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;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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;

g) provvedo 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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provvedo alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi, previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione



urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzata 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;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatorio 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, chiarisco, quindi, se i cespiti medesimi sono 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 pendano procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) 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);

- l) 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 trovano, 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 e 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;

- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

- n) 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;

- a) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interno (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;
- p) 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;
- q) 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni 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 prossima. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apparizione 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.

La data d'inizio delle operazioni peritali veniva fissata, convocando i debitori tramite Posta raccomandata A/R e il creditore tramite PEC, in data 24/04/2014 alle ore 10:00 presso l'appartamento pignorato (Cfr. All. 1 – All. 2 – All. 3 – All. 4 – All. 5).

Nel luogo e nell'ora prefissata dell'incontro, con la presenza dei debitori eseguiti si è proceduto all'accesso negli immobili eseguendo diverse fotografie e i rilievi necessari all'esecuzione del mandato, e alla fine delle stesse, è stato redatto il verbale di secondo sopralluogo (Cfr. All. 6).

Contemporaneamente e successivamente venivano esperite le ulteriori indagini al fine di espletare compiutamente il mandato conferito dal G.E. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

## 2. IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento immobiliare è l'intera proprietà dei seguenti immobili:

- 1) immobile sito nel Comune di Trecastagni, riportato nel N.C.E.U. al foglio 18, particella 3191, subalterno 1, nat. A7 di vani 7;
- 2) immobile sito nel Comune di Trecastagni, riportato nel N.C.E.U. al foglio 18, particella 3191, subalterno 2, nat. C6 di mq. 32.

Si precisa che, pur se distinti da due differenti sub, gli immobili costituiscono



un'unica unità immobiliare, poiché il garage è una pertinenza dell'abitazione.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI IN MANDATO

#### 3.A) IDENTIFICAZIONE ESATTA DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di una porzione di villetta bifamiliare in duplex con relativo vano garage, piano cantinato e giardino di pertinenza esclusiva, facente parte di un complesso edilizio sito in una zona periferica del comune di Trecastagni (CT), chiamata contrada Crapanzano - Frastucheto, oggi Corso Cristoforo Colombo.

La villetta si trova in via Tito Manzella n° 22 ed è composta da due piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano interrato destinato a cantina e garage. L'immobile è composto da 4 vani più cucina e accessori, ed un locale sottotetto non abitabile.

#### DATI CATASTALI

In catasto i beni pignorati sono così identificati:

	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Immobile		18	3191	1			A/7	3	7 vani	Euro 741,12
Indirizzo	VIA TITO MANLIO MANZELLA n. SN piano: S1-T-1									

Di proprietà del debitore esecutato 1) per 1/1 in regime di separazione dei beni.

	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Garage		18	3191	2			C/6	7	32 mq	Euro 84,29
Indirizzo	VIA TITO MANLIO MANZELLA n. SN piano: S1									

Di proprietà del debitore esecutato 1) per 1/1 in regime di separazione dei beni.



CONFINI

Confrontando i dati emersi dal sopralluogo con quelli emersi dagli atti e dai documenti prodotti, si evince che i confini esatti sono i seguenti: l'intera villetta confina a Nord con strada privata, a Sud con restante porzione della villetta bifamiliare, a Est con via Tito Manzella e ad Ovest con altra villetta dello stesso complesso.

CONFORMITÀ DEI DATI

Analizzando i dati catastali prodotti, si è constatato che vi sono delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto. Queste saranno meglio argomentate nel paragrafo *Identificazione catastale*.

## 3.B) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI

Dopo aver analizzato la documentazione prodotta e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, è stato accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore **esecutato 1)** e che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

## 3.C) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI

Secondo quanto indicato sull'atto di vendita, alla data di acquisto il debitore **esecutato 1)** è **coniugato in regime di separazione dei beni e compra l'intera proprietà degli immobili**.

Pertanto, la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è in capo al debitore **esecutato 1)**.



3.D) ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato 1) per atto di vendita del 29/12/2006, notaio Giuseppa Geraci, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 30/12/2006 ai NN. 84663/49298, a favore del debitore esecutato e contro [REDACTED]

Alla parte alienante, il terreno su cui sorgono gli immobili è pervenuto per atto di vendita del 30/03/2001, notaio Giuseppa Geraci, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 03/04/2001 ai NN. 12073/9089, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] e nato a [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

Si precisa che il sopraddetto atto riguarda più terreni (partt. 858-868-1094 e relitti delle partt. 2384-2382). Dalle ricerche catastali effettuate è stato constatato che il terreno su cui sorge l'immobile proviene dalla part. 1084 (soppressa nel 2006 dalla part. 3191) che a sua volta deriva dal frazionamento della particella 858. La particella 1084 fino al 30/03/2001 era di proprietà di [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] il suddetto terreno è pervenuto per atto di vendita del 07/06/1966, notaio Alessandro Riggio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 16/06/1966 ai NN. 21990/18326, a favore di [REDACTED]



[redacted], nata a [redacted], in qualità di madre esercente la patria potestà sui figli minori [redacted] nato a Catania [redacted] e [redacted] nato a [redacted], e contro T. [redacted] nata a [redacted]

Dalla documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati dall'esperto, è stata verificata la continuità delle trascrizioni alla data del pignoramento.

Si precisa però, che dalla lettura dell'atto di vendita si evince un errore nella descrizione della provenienza in quanto, l'atto del 30/03/2001 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 03/04/2001 ai NN. 12073/9089 è erroneamente indicato ai NN 12074/9090.

### 3.E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Dalla documentazione presente in fascicolo si evince che tra i certificati ipotecari prodotti, pur se riferiti al ventennio antecedente la data del pignoramento, non è stato prodotto il primo titolo di provenienza antecedente il ventennio.

### 3.F) ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE ALLA VENDITA

Come da Certificati Ipotecari presenti in fascicolo e come da ispezione ipotecaria dell'immobile (Cfr. All. 7 - All. 8) effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania in data 13/05/2014 e riferita al periodo che va dal 01/10/1990 al 12/05/2014, sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare del 24/10/2011, Ufficiale Giudiziario di Catania, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 04/01/2012 al



n° 647 del Registro Generale e al n° 549 del Registro Particolare, a favore di B@NCA 24-7 S.p.A. con sede in Bergamo e contro il debitore esecutato 1).

- **Ipoteca volontaria** del 29/12/2006, nascente da atto di mutuo di € 360.000,00 della durata di 30 anni, ipoteca di € 540.000,00, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 30/12/2006 al n° 84664 del Registro Generale e al n° 24206 del Registro Particolare, a favore di B@NCA 24-7 S.p.A. con sede in Bergamo e contro il debitore esecutato 1) e il debitore esecutato 2), quest'ultimo non datore di ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Modica, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 05/12/2013 al n° 58402 del Registro Generale e al n° 4789 del Registro Particolare, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. con sede in Ragusa e contro il debitore esecutato 1) per la quota pari a 1/1 della piena proprietà sugli immobili pignorati (Cfr. All. 9).

- **Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Catania, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 08/04/2014 al n° 13932 del Registro Generale e al n° 1226 del Registro Particolare, a favore di Credito Siciliano S.p.A. con sede in Palermo e contro il debitore esecutato 1) per la quota pari a 1/1 della piena proprietà sugli immobili pignorati e contro il debitore esecutato 2) per altri immobili non oggetto della presente stima (Cfr. All. 10).

### 3.6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della perizia, come da visura storica e planimetrie catastali allegata (Cfr. All. 11 - All. 12 - All. 13 - All. 14 - All. 15 - All. 16 - All. 17 - All. 18



- All. 19) è individuato al N.C.E.U. del comune di Trecastagni con i seguenti

dati:

In catasto i beni pignorati sono così identificati:

	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Immòbile		18	3191	1			A/7	3	7 vani	Euro 741,12
Indirizzo	VIA TITO MANLIO MANZELLA n. SN piano: S1-T-1									

ASTE GIUDIZIARIE® Di proprietà del debitore esecutato 1) per 1/1 in regime di separazione dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE® Di proprietà del debitore esecutato 1) per 1/1 in regime di separazione dei beni.

	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Garage		18	3191	2			C/6	7	32 mq	Euro 84,29
Indirizzo	VIA TITO MANLIO MANZELLA n. SN piano: S1									

Di proprietà del debitore esecutato 1) per 1/1 in regime di separazione dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE®

Al momento del sopralluogo sono state riscontrate delle **difficoltà** tra lo stato di fatto e la situazione catastale (Cfr. All. 20), che saranno meglio specificate nel paragrafo *Conformità Urbanistica*.

ASTE GIUDIZIARIE®

Dette trasformazioni, per le considerazioni fatte nel paragrafo *Sanabilità abusiva*, ai fini della valutazione degli immobili non sono state considerate poiché l'esperto ritiene più conveniente ripristinare lo stato di fatto precedente l'abuso, quindi non si ritiene necessario provvedere alla correzione dei dati catastali.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**3.H) ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Considerato che trattasi di fabbricati, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica.

**3.I) CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalle indagini effettuate, prima presso il Catasto e la Conservatoria dei RR. II. di Catania poi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Trecastagni, si evince quanto segue:

- l'intero complesso comprendente le porzioni immobiliari pignorate è stato realizzato secondo **Concessione edilizia n° 4409 del 26/01/2005** e successiva **Autorizzazione edilizia in variante n° 10 del 05/03/2008**;
- è stato rilasciato dal Comune di Trecastagni **Certificato di agibilità - abitabilità in data 01/04/2008**.

Si fa presente che sull'immobile oggetto della presente stima persiste un **vincolo permanente a parcheggio** ai sensi e per gli effetti della L. 6/8/1987 n° 765 art. 18 e della L.R. 31/3/1972 n° 19 integrata e modificata dalla L.R. 26/5/1973 n° 21, apposto con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 20/01/2005, notaio Giuseppa Geraci, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 14/03/2005 al n° 18490 del Registro Generale e al n° 9882 del Registro Particolare, a favore di Comune di Trecastagni e contro . Nel caso dell'immobile oggetto di pignoramento la superficie commerciale vincolata a parcheggio è di 30,83 mq.



In sede di sopralluogo, e dopo il confronto con gli atti prodotti al comune e al catasto, l'esperto ha rilevato uno stato dei luoghi diverso da quanto risultante sulla planimetria catastale e sui provvedimenti autorizzativi.

All'interno dell'appartamento sono stati realizzati dei lavori senza prima acquisire i relativi provvedimenti autorizzativi o concessori, qui di seguito descritti e indicati nei grafici allegati (Cfr. All. 20):

1. il piano terra è stato destinato a salotto/zona pranzo ed è sprovvisto di cucina;
2. il piano cantinato è stato trasformato in cucina abitabile (Cfr. Fot. 31);
3. nel piano cantinato è stata abbattuta una parete interna che separava il garage (sub 2) dalla cantina (sub 1) (Cfr. Fot. 33);
4. il garage di pertinenza della villetta è stato diviso, tramite un tramezzo interno, in due vani di cui uno è adibito a camera da letto e l'altro a soggiorno (Cfr. Fot. 33 - 34);
5. una parte della rampa di accesso al garage è stata chiusa con un cancello e trasformata in garage/deposito (Cfr. Fot. 12 - 38);

### 3.I) SANABILITÀ ABUSIVA

Secondo quanto descritto nel paragrafo precedente poiché dalle ricerche fatte, non sono mai state presentate richieste autorizzative né istanze di sanatoria, le trasformazioni effettuate sono da considerarsi abusive.

Premesso che, dalle indagini effettuate dall'esperto e a seguito di confronto professionale con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trecastagni, è stato constatato che per trasformare il locale cantina ed il garage in zona abitabile, e per spostare il garage nella rampa di accesso sarà necessario:

- fare una nuova scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio e relativa trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania per la modifica del vincolo permanente a parcheggio;



- presentare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. richiedendo concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4/2003 per il recupero del piano interrato, e ai sensi dell'10 della L.R. 37/1985 per il cambio di destinazione d'uso del garage, accompagnata dal progetto di un tecnico abilitato e dal pagamento, a titolo di oblazione, del doppio del costo di costruzione + oneri di urbanizzazione primaria e secondaria + versamento alla regione del 20% dell'incremento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale;
- provvedere alla modifica delle planimetrie e delle visure catastali poiché vi è un aumento della superficie commerciale dell'immobile e un conseguente aumento della rendita catastale;
- richiedere un nuovo certificato di agibilità – abitabilità.

Considerando che il costo per la regolarizzazione del piano interrato comporterebbe una spesa superiore all'incremento del valore dell'immobile, l'esperto ritiene più conveniente ripristinare lo stato di fatto precedente l'abuso, coincidente con il progetto e con la situazione catastale, pertanto occorrerà:

- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PARTIZIONE INTERNA + SMONTAGGIO E RIMONTAGGIO DEL CANCELLO DEL GARAGE CIRCA € 3.000,00 + I.V.A. 22%  
**€ 3.000,00 (diconsi euro tremila)**



### 3.K) VINCOLI LOCATIVI

Secondo quanto dichiarato dai debitori in sede di sopralluogo (Cfr. All. 6) attualmente l'immobile è occupato dai debitori.

## 3.1) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è compreso all'interno di un **COMPLESSO** edilizio di villette bifamiliari sito in una zona a carattere prevalentemente residenziale nella periferica del Comune di Trecastagni, contrada Crapanzano - Frastucheto, oggi Corso Cristoforo Colombo.

In prossimità dell'immobile non sono presenti attrezzature scolastiche, né i principali servizi quali posta, farmacie e negozi di vicinato, ma il centro cittadino dista circa 1 km.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una villetta composta di due unità abitative accorpate in duplex, sita ad angolo tra la via Marco Polo e la via Tito Manzella. L'intera villa è stata costruita nel 2008 (data di fine lavori) ed è composta da un piano cantinato, un piano terra e un piano primo. La struttura è in cemento armato intelaiata, con solai in latero-cemento e tamponature in muratura. I tetti di copertura sono a doppia falda, rivestiti con coppi in laterizio. La facciata è rivestita con intonaco e presenta cornici di porte e finestre in pietra bianca. L'ingresso e le canne fumarie sono rivestiti con mattoncini in cotto a faccia vista. I balconi hanno parapetto in profilati di ferro. Le recinzioni esterne e interne sono realizzate con muretti rivestiti in pietra lavica e mattoncini in cotto a faccia vista e profilati in ferro. La villa è circondata su tre lati da ampi spazi verdi, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.

Il complesso si presenta in ottime condizioni.

L'accesso all'UNITÀ ABITATIVA oggetto di pignoramento avviene da due cancelli, il primo (al civico n° 22) è l'ingresso pedonale, il secondo (al civico n° 20) è l'ingresso carrabile. Dall'ingresso pedonale, attraverso un cancello in



ferro si accede al giardino di proprietà esclusiva dell'immobile. L'area esterna è di circa 500 mq di cui circa 215 mq a giardino e 160 mq a terrazza. La restante parte è dedicata alla rampa di accesso al garage. Nel giardino, illuminato attraverso un sistema di pali in ferro, sono presenti diverse essenze mediterranee e un pozzo per la raccolta delle acque piovane di circa 10.000/15.000 litri, rivestito con mattoncini in cotto a faccia vista e decori in ferro.

Dal giardino, superando un cancelletto interno in ferro, si accede alla rampa che dall'esterno, tramite un portone in ferro automatizzato, porta al piano seminterrato. La rampa è realizzata con mattoncini di cemento autobloccanti di colore chiaro con due fasce centrali di colore grigio scuro, che arriva direttamente al portone in ferro che dà l'accesso al garage. Superato il giardino, tramite un percorso gradinato, in mattonelle di cotto e di pietra lavica, si arriva direttamente all'ingresso dell'abitazione, caratterizzato da un volume sporgente rivestito con mattoni di cotto a faccia vista e portone in ferro.

L'unità immobiliare ha una consistenza catastale di 7 vani, distribuiti su tre livelli e prospetta su tre fronti: a Nord, con vista panoramica sull'Etna, a Est e ad Ovest.

Il piano terra è composto da un unico ambiente con zona ingresso, salotto e zona pranzo, più un bagno. Tutte le superfici orizzontali del piano terra sono rivestite con pavimenti e zocchetto in gres effetto marmorizzato. Le pareti sono tinteggiate tipo stucco veneziano e in tutto l'ambiente sono presenti delle decorazioni in gesso disposti a soffitto, sulle pareti, sui pilastri e sul vano porta del bagno. Nel bagno sono in opera lavandino, bidet e wc. Le pareti, fino



all'altezza di circa 1,20 m sono rivestite con piastrelle di gres con fascia decorativa finale.

Sulla zona ingresso/salotto si affaccia la scala che porta al piano superiore e al piano inferiore. La scala in cemento armato è rivestita totalmente in granito e la ringhiera è realizzata con profilati e decorazioni in ferro.

Il piano primo è così composto: un disimpegno che conduce a tre camere da letto, di cui una matrimoniale, e un bagno. Dal disimpegno, attraverso una botola a soffitto, si accede al vano sottotetto non abitabile. Tutte le superfici orizzontali del piano primo, tranne il bagno, sono rivestite con pavimenti e zocchetto in gres con inserti decorativi. Le pareti sono tinteggiate con ducotone con effetto spugnato e tipo stucco veneziano. Nella camera da letto matrimoniale sono presenti delle decorazioni in gesso disposti a soffitto e a parete. Nel bagno sono in opera: vasca, lavandino, bidet e wc. I pavimenti e le pareti del bagno, fino all'altezza di circa 2,70 m, sono rivestiti con piastrelle di gres con inserti decorativi. Due piccoli balconi, rivestiti con pavimentazione in finto cotto e pietra lavica e ringhiera in profili di ferro, sono a servizio di due camere da letto.

Il piano cantinato è composto da un grande locale in cui è sistemata la cucina in muratura, la zona pranzo e una zona soggiorno, su cui si affacciano una camera da letto matrimoniale e un bagno/lavanderia. Tutte le superfici orizzontali del piano cantinato, tranne il bagno, sono rivestite con pavimenti e zocchetto in gres con inserti decorativi. Le pareti sono tinteggiate con ducotone con effetto spugnato e tipo stucco veneziano, e in parte con pietra bianca a faccia vista. Nel bagno sono in opera: doccia, lavandino, bidet e wc. I pavimenti e le pareti del bagno, fino all'altezza di circa 2,70 m, sono rivestiti



con piastrelle di gres con inserti decorativi. Al piano cantinato è possibile accedere anche attraverso una porta in ferro con serratura rinforzata che si affaccia direttamente sulla rampa carrabile.

Tutte le stanze hanno un'altezza interna di circa 2,70 m al piano terra e al piano primo e di circa 3,20 m al piano cantinato. Tutti i serramenti interni sono in legno tamburato ad anta cieca con maniglie in ceramica. Gli infissi esterni sono così composti: infissi in alluminio con vetro camera, grate di sicurezza in ferro, di cui alcune apribili e altre fisse, e persiane in alluminio. Gli infissi del piano cantinato, invece, non sono dotati di persiane poiché alcuni di essi si affacciano direttamente sul cavedio dello scannafosso che separa l'abitazione dal terreno circostante. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Gli impianti elettrici e idrici sono stati realizzati sottotraccia, ma al momento del sopralluogo non sono state consegnate le relative dichiarazioni di conformità.

Dal piano cantinato, attraverso una porta interna, si accede al garage dell'abitazione.

L'immobile in oggetto si presenta all'interno in ottimo stato di conservazione.

### 3.M) DETERMINAZIONE DEL VALORE

La valutazione dell'immobile viene effettuata adottando il procedimento "Sintetico - Comparativo Diretto", in base al valore di mercato, cioè in base al valore che si sarebbe potuto ottenere in una libera contrattazione per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto. Tale procedimento consiste nel comparare il bene oggetto di stima ad altri beni aventi simili caratteristiche sia intrinseche sia estrinseche, che negli ultimi tempi sono stati oggetto di



compravendita. Per il lotto di che trattasi, i valori si riferiscono a quelli di vendita praticati nell'ambito del Comune di Trecastagni, valutando le eventuali maggiorazioni o deprezzamenti da applicare, sulla base delle valutazioni oggettive che l'esperto ha rilevato in fase di studio.

Premesso che per il calcolo della *superficie commerciale* (Sc) si è fatto riferimento alla norma UNI 10750 e al D.P.R. 138/98, sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, calcolata con i seguenti criteri:

- 1) 100% delle superfici calpestabili, nel caso in esame è pari a circa 121,40 mq;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti), nel caso in esame è pari a circa 6,24 mq;
- 3) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (nel caso di immobili indipendenti) nel caso in esame è pari a circa 21,53 mq;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); nel caso in esame ci sono:

due balconi la cui superficie va considerata per il 25%:

a) Superficie balconi: circa  $(4,10 \text{ mq} \times 0,25) \times 2 = 2,05 \text{ mq}$

una terrazza scoperta che va considerata per il 25%:

b) Superficie terrazza: circa  $161,70 \text{ mq} \times 0,25 = 40,42 \text{ mq}$

un giardino che va considerato per il 10%:

c) Superficie giardino: circa  $215,38 \text{ mq} \times 0,10 = 21,54$



una cantina che va considerata per il 50% perché comunicante con i vani principali:

d) Superficie cantina: circa  $68,90 \text{ mq} \times 0,50 = 34,45 \text{ mq}$

un garage che va considerata per il 50% perché comunicante con i vani principali:

e) Superficie garage: circa  $38,07 \text{ mq} \times 0,70 = 26,65 \text{ mq}$

un posto auto coperto che va considerata per il 30%:

f) Superficie posto auto: circa  $47,00 \text{ mq} \times 0,30 = 14,10 \text{ mq}$

la rampa di accesso al garage che va considerata per il 10%

Superficie rampa esterna: circa  $99,64 \text{ mq} \times 0,10 = 9,96 \text{ mq}$

Perciò si avrà:

$$S_c = 121,40 \text{ mq} + 6,24 \text{ mq} + 21,53 + (4,10 \text{ mq} \times 0,25 \times 2) + (161,70 \text{ mq} \times 0,25) + (215,38 \times 0,10) + (68,90 \times 0,50) + (38,07 \times 0,70) + (47,00 \times 0,30) + (99,64 \times 0,10) = 298,34 \text{ mq}$$

arrotondato a 298,00 mq

Tra gli elementi di valutazione presi a base di riferimento, lo scrivente ha tenuto conto dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Anno 2013 Semestre 2". Considerato che, secondo quanto indicato sul sito [http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php), l'immobile oggetto di stima è individuato all'interno della zona B1 microzona 1, sono stati utilizzati come dati di partenza i valori di seguito riportati:

Codice zona: B1

Microzona: 1



Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	1150	1400	L

Successivamente è stata svolta un'indagine di mercato con gli operatori del settore presenti all'interno del territorio del comune di Trecastagni. Da tale

sondaggio e confronto professionale è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa 1.200,00 €/mq per abitazioni di tipo villa. Considerato che, tale

valore è riferito a immobili nuovi e in stato conservativo normale, questo deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie

dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona

cittadina in questione, delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle

caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di stima, si ottengono i seguenti coefficienti

correttivi:

*Coefficiente complessivo della zona: 0,99*

*Coefficiente complessivo dell'edificio: 1,15*

*Coefficiente complessivo dell'alloggio: 1,02*

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si otterrà il *Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile* che è pari a: **1,16**

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.200,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo appena ottenuto, il **valore unitario corretto** per l'immobile oggetto di stima è:



$1.200,00 \text{ €/mq} \times 1,16 = 1.392,00 \text{ €/mq}$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$\text{mq } 298 \times \text{€ } 1.392,00 = \text{€ } 414.816,00$  arrotondato a

**€ 415.000,00 (diconsi euro quattrocentoquindicimila/00).**

**3. N) METODOLOGIA DI VENDITA - LOTTI**

Pur trattandosi catastalmente di due beni, gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un'unica unità immobiliare, pertanto la vendita sarà effettuata in un unico lotto.

**3. O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CATASTALE**

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica dei beni pignorati, le planimetrie e le visure catastali acquisite, i verbali di sopralluogo, le planimetrie redatte dallo scrivente e le ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati.

**3. P) BENE INDIVISO**

Il pignoramento interessa l'intera proprietà degli immobili pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.

**3. Q) PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA**

Il pignoramento interessa l'intera proprietà degli immobili pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.



**4. CONCLUSIONI**

Con la presente perizia lo scrivente ha cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti gli elementi necessari per la vendita del bene immobiliare oggetto della presente esecuzione forzata.

Segue scheda riepilogativa degli immobili:

villa sita in Trecastagni Via Tito Manzella n°22 – Piano Terra, Primo e Cantinato.

Superficie utile circa mq 121,40

Superficie commerciale circa mq 298

valore € 414.816,00 che per arrotondamento sarà:

**€ 415.000,00 (diconsi euro quattrocentoquindicimila/00)**

Costi per la regolarizzazione dell'immobile

circa **€ 3.000,00 (diconsi euro tremila) + iva**

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato conferitogli, l'esperto rassegna la presente relazione, composta da n° 27 pagine e dai seguenti allegati:

**5. ALLEGATI**

All. 1. Comunicazione Inizio operazioni peritali e prima convocazione del sopralluogo

All. 2. Ricevuta raccomandata A/R inviata al 1° debitore - prima convocazione

All. 3. Ricevuta raccomandata A/R inviata al 2° debitore - prima convocazione

All. 4. Ricevuta PEC inviata al creditore - prima convocazione

All. 5. Ricevuta PEC inviata al creditore - prima convocazione



- All. 6. Verbale primo sopralluogo
- All. 7. Ispezione ipotecaria dell'immobile
- All. 8. Ispezione ipotecaria del garage
- All. 9. Nota iscrizione NN 4789/2013
- All. 10. Nota iscrizione NN. 1226/2014
- All. 11. Visura storica dell'immobile
- All. 12. Visura storica del garage
- All. 13. Visura storica del terreno di pertinenza dell'immobile
- All. 14. Visura storica del terreno di provenienza della particella 3191
- All. 15. Copia del registro della particella 1084
- All. 16. Estratto di mappa catastale
- All. 17. Elaborato planimetrico
- All. 18. Planimetria catastale dell'immobile
- All. 19. Planimetria catastale del garage
- All. 20. Pianta piano cantinato - stato di fatto/stato di progetto
- All. 21. Fotografie
- All. 22. 2 CD Rom contenenti la perizia (Allegato solo all'originale depositato in Tribunale)
- All. 23. Dichiarazione di trasmissione perizia alle parti (Allegato solo all'originale depositato in Tribunale)
- All. 24. Comunicazione di trasmissione perizia (Allegato solo all'originale depositato in Tribunale)
- All. 25. Ricevuta di invio raccomandata A/R inviata ai debitori - trasmissione perizia (Allegato solo all'originale depositato in Tribunale)
- All. 26. Ricevuta PEC inviata al creditore - trasmissione perizia (Allegato solo all'originale depositato in Tribunale)
- All. 27. Ricevuta PEC inviata al creditore - trasmissione perizia (Allegato solo all'originale depositato in Tribunale)
- All. 28. Nota spese e specifica competenze tecniche (Allegato solo all'originale depositato in Tribunale)

Catania li 23/06/2014

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Maria Guardia Marulli

- 27 -



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
N. 26-06-2014  
M. CANCELLERIA



ALLEGATI 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6

COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI E PRIMA CONVOCAZIONE DEL SOPRALLUOGO -

RICEVUTA RACCOMANDATA A/R INVIATA AL 1° DEBITORE - PRIMA CONVOCAZIONE -

RICEVUTA RACCOMANDATA A/R INVIATA AL 2° DEBITORE - PRIMA CONVOCAZIONE -

RICEVUTA PEC INVIATA AL CREDITORE - PRIMA CONVOCAZIONE -

RICEVUTA PEC INVIATA AL CREDITORE - PRIMA CONVOCAZIONE -

VERBALE PRIMO SOPRALLUOGO -

