

Studio di Consulenza Tecnica

DOTT. ANTONINO PRIVITERA



Iscriz. Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Catania sez. B. Settore B: n. 2326

Iscrz. Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania: n. 3154

Iscrz. Albo Tribunale di Catania n. 374 (C.T.U.)

Iscrz. Albo Provinciale dei Dirigenti di Cartieri n. 8887

Abilitato alla Certificazione Energetica - D.D.G. n. 65 del 3 marzo 2011- iscriz. n. 6171



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta Civile

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 313/2015



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gallucci Floriana

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Antonino Privitera



Sede Studio: Via G. Borrello, n° 14 - 95127 Catania - cell. 340 61 06 593

Part. I.V.A.: 04123280879 - C.F.: PRV NNN 77L31 C351R

e-mail: sctecnica@virgilio.it - (PEC): antonino.privitera@geopec.it

R.C. PROFESSIONALE POLIZZA N.HCC17-W0002831 – HCC INTERNATIONAL



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile



Proc. N. 313/2015

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Gallucci Floriana**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. Antonino Privitera**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
4. Conclusioni;
5. Allegati.

1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 07/03/2018, la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. Antonino Privitera, con studio in Catania via G. Borrello n° 14, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n. 3154, all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Catania sez. B - settore B al n. 2326, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n. 374, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 313/2015, con giuramento al momento del deposito, fissando il termine di giorni 90 per il deposito della consulenza tecnica (vedi allegato n° 1 - verbale di conferimento incarico).

1



TRIBUNALE DI CATANIA
PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. RGE 313/2015

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esperite le opportune indagini tecniche è stata stabilita la data d'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 06 del mese di aprile dell'anno 2018, alle ore 09:30, sui luoghi oggetto della procedura esecutiva immobiliare, comunicato tramite P.E.C. al creditore e raccomandata a/r al debitore esecutato (vedi allegato n° 2 – raccomandate a/r, P.E.C. Creditore Procedente).

Giunto sui luoghi oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha atteso dalle ore 9:30 fino alle ore 10:30, invano, in quanto nessuno delle parti si è presentato all'appuntamento regolarmente fissato, pertanto è stato programmato un nuovo sopralluogo con preavviso alle parti in causa.

Successivamente il giorno 12 aprile alle ore 15:30, come da regolare convocazione alle parti, a mezzo posta raccomandata al debitore esecutato ed inoltre telefonicamente e mezzo P.E.C. per il creditore procedente, il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto d'esecuzione forzata, questa volta avendo avuto regolare accesso all'immobile.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e scattato le fotografie necessarie, il tutto alla presenza del debitore esecutato, che dichiara di essere in regime di comunione legale dei beni e di abitare l'immobile con la propria famiglia, non risultando quindi locata a terzi.

Alle ore 16:43 avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo ho dichiarato chiuse le stesse, riservandomi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa. (vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo).

Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato:



TRIBUNALE DI CATANIA
PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. RGE 313/2015

2

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA



a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento consistono:

1. **Piena proprietà Appartamento sito in Trecastagni (CT), via Antonio di Sangiuliano n° 98, piano Terra, censito in Catasto Urbano al foglio 18 part.IIIa 892 sub. 1, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 74,37;**

L'unità immobiliare confina a nord con altra ditta, a sud con via A. di Sangiuliano, a ovest con ingresso comune ed il sub. 2, appartenente alla stessa ditta, ad est con altra ditta (allegato n° 4, documentazione catastale).

2. **Piena proprietà Appartamento sito in Trecastagni (CT), via Antonio di Sangiuliano n° 98, piano Terra, censito in Catasto Urbano al foglio 18 part.IIIa 892 sub. 2, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 74,37;**

L'unità immobiliare confina a nord con altra ditta, a sud con via A. di Sangiuliano, a est con ingresso comune ed il sub. 1, appartenente alla stessa ditta, a ovest con altra ditta (allegato n° 4, documentazione catastale).

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da una verifica svolta fra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore. Si precisa inoltre che c'è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e le relative note.



**c) d) VERIFICA DELLA PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA'
DELLA TRASCRIZIONE**

Dalla documentazione ipo-catastale prodotta in atti dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) ed in base le ricerche effettuate presso l'agenzia delle Entrate di Catania, certifica che gli immobili oggetto di pignoramento indicati nel p.to a) della presente perizia, nel ventennio preso in esame alla data di **Trascrizione del Pignoramento avvenuto il 8/06/2015 ai nn.ri 19500/14547**, a favore di Banca Agricola Popolare Di Ragusa Soc. Coop Per Azioni, con sede a Ragusa, si rilevano le seguenti formalità:

al debitore esecutato gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti:

- in parte, unitamente a [REDACTED]
[REDACTED] in dipendenza della successione a [REDACTED]
[REDACTED] deceduto in data [REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata ad Acireale al n. 519 vol. 179, trascritta il 11/10/2003 ai nn. 39870/28871;
- ed in parte, per averlo ricevuto in donazione con atto del 19/04/2006 notaio Salvatore Torresi di Catania, trascritto il 08/05/2006 ai nn. 31022/18220 da potere di [REDACTED] sopra generalizzati.

A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in dipendenza della citata successione a [REDACTED]

A [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, gli immobili erano pervenuti:

- in parte, per averli acquistati con atto del 02/08/1988, notaio Fabrizio Grassi di Trecastagni, trascritto il 10/08/1988 ai nn. 31370/23345 da potere di [REDACTED]
- ed in parte per averli acquistati con atto del 02/08/1988, notaio Fabrizio Grassi di Trecastagni, trascritto il 10/08/1988 ai nn. 31371/23346 da potere di [REDACTED]

In conformità a quanto sopra, la continuità della trascrizione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata.



e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto riportato dalla documentazione ipotecaria prodotta in atti e come verificato dal C.T.U. mediante visura dei registri immobiliari eseguita in data **04/05/2018** (vedi allegato: n° 5 – visure ipotecarie) si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **ISCRIZIONE N. 33334/8674 del 01/06/2010, IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** concesso con atto del 27/05/2010 notaio Guido Caruso di Aci Sant'Antonio;
A favore di "Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni", con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in Ragusa viale Europa n. 65)
Contro il debitore esecutato;
Capitale euro 120.000 ipoteca euro 180.000 - durata anni 15.
- **TRASCRIZIONE N. 19500/14547 del 08/06/2015, NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI CATANIA IN DATA 08/04/2015**
A favore di "Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni", con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881
Contro il debitore esecutato



TRIBUNALE DI CATANIA
PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. RGE 313/2015

5

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che le unità immobiliari allo stato di fatto risultano unificate in un unico immobile mentre originariamente erano divise in due unità immobiliari distinte, così come già riportato nel punto precedente a) della presente relazione di consulenza, che di seguito si ribadisce:

- Appartamento sito in Trecastagni (CT), via Antonio di Sangiuliano n° 98, piano Terra, censito in Catasto Urbano al foglio 18 part.IIa 892 sub. 1, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 74,37 (allegato n° 4, documentazione catastale);
- Appartamento sito in Trecastagni (CT), via Antonio di Sangiuliano n° 98, piano Terra, censito in Catasto Urbano al foglio 18 part.IIa 892 sub. 2, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 74,37 (allegato n° 4, documentazione catastale).

Allo stato di fatto le unità immobiliari unificate confinano: a nord con altra ditta, a sud con via A. di San Giuliano, ad ovest e ad est con altra ditta.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che le opere eseguite sono state realizzate in difformità al progetto approvato dal Comune di Trecastagni in data 08 ottobre 2009 - Concessione Edilizia in Variante n. 4697, pertanto momentaneamente non si dovrà procedere alla variazione catastale, in quanto prima l'immobile dovrà essere regolarizzato urbanisticamente (vedi p.to i) della presente relazione di consulenza).

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel caso in esame non è dovuto il certificato di Destinazione Urbanistica.

i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da indagini effettuate presso il Comune di Trecastagni (CT), il sottoscritto C.T.U. a potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state realizzate originariamente in esecuzione e conformità al **Progetto approvato in data 27/08/1955 (prat. n. 24)** e che il relativo Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 3/08/1962.

Successivamente è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Variante n. 4697** in data 08/10/2009 per lavori di ristrutturazione e consolidamento statico delle rispettive unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo si è accertato come già segnalato nel punto precedente g) della presente relazione di consulenza, che le opere sono state realizzate in difformità al progetto approvato dal Comune di Trecastagni in data 08 ottobre 2009 - **Concessione Edilizia in Variante n. 4697**.

Le difformità riscontrate sono sostanziali e consistono principalmente nella progettazione e realizzazione delle strutture in C.A. non conformi al progetto approvato dal Comune di Trecastagni, infatti in seguito ad accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici si è potuto verificare che il progetto depositato al Genio Civile di Catania non risulta conforme con quello depositato e approvato dal Comune di Trecastagni, quindi di conseguenza i calcoli delle strutture in C.A. depositati presso il Genio Civile di Catania (vedi allegato n° 7 – documentazione Genio Civile), non risultano attinenti al progetto approvato dal Comune. Inoltre la procedura amministrativa al Genio Civile risulta incompleta, in quanto in assenza di relazione a struttura ultimata da parte del Direttore dei Lavori e collaudo statico da parte del Collaudatore nominato.

Si fa presente infine che non è stata rispettata l'Autorizzazione paesaggistica del 13/02/2009 prot. n. 10378/08, D.lgs n. 42/2004 (codice urbani) ai sensi dell'art. 146 comma 2 con rilascio condizionato, avendo riscontrato sui luoghi un aumento di superficie utile e volume sul prospetto nord (lato cortile interno), non sarà quindi possibile chiedere eventuali sanatorie applicando inoltre le previste sanzioni penali (art. 181 del codice), così come previsto nell'autorizzazione rilasciata sopra indicata.

Riassumendo le difformità riscontrate rispetto il progetto approvato dal Comune di Trecastagni consistono:

- 1) *difformità delle strutture in C.A. in fase di progettazione ed esecuzione;*
- 2) *aumento di superficie utile e volume sul prospetto nord (lato cortile interno);*
- 3) *diversa distribuzione degli spazi interni;*
- 4) *difformità del piano copertura;*
- 5) *cambio dei prospetti.*

Le opere non potranno essere oggetto di eventuale **Sanatoria Edilizia** (in quanto in contrasto con l'**Autorizzazione Paesaggistica D.lgs n. 42/2004 - codice urbani** come già detto in precedenza), pertanto l'immobile sarà oggetto di demolizione di tutte le opere abusive e necessarie ad un completo rispristino dello stesso, al fine di renderlo agibile.

La procedura tecnico – amministrativa considerato che l'abuso è in contrasto con **L'Autorizzazione Paesaggistica D.lgs 42/2004**, il **progetto delle strutture in C.A. rispetto a quello depositato al Comune di Trecastagni**, ed inoltre visto che la **Concessione Edilizia n. 4697 del 08/10/2009** risulta scaduta, in quanto i lavori "non" sono stati ultimati entro i tre anni dalla comunicazione di inizio lavori avvenuta in data 27/07/2010 prot. 16191, consisterà in una nuova richiesta di **Concessione Edilizia** (oggi **Permesso di Costruire**), previo assenso degli Enti preposti, quali la **Soprintendenza ai BB.CC.AA. e del Genio Civile di Catania**.

(vedi allegato n° 6 Documentazione Urbanistica, allegato n° 7 Genio Civile e allegato n° 8 Pianimetrie di rilievo dello Stato dei Luoghi)

j) IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI VERIFICA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR N. 380/2001

Nel caso in questione le opere realizzate abusivamente quindi in difformità al progetto approvato dal Comune di Trecastagni "non" possono essere regolarizzate in relazione al p.to j) sopra indicato, in quanto hanno comportato **aumento di superficie utile e volume in contrasto** quindi con l'**Autorizzazione paesaggistica** del 13/02/2009 prot. n. 10378/08, D.lgs n. 42/2004.

k) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^a COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

Nel caso in questione le opere realizzate abusivamente, quindi in difformità al progetto approvato dal Comune di Trecastagni "non" possono essere regolarizzate in relazione al p.to k) sopra indicato, in quanto hanno comportato aumento di superficie utile e volume in contrasto quindi con l'Autorizzazione paesaggistica del 13/02/2009 prot. n. 10378/08, D.Igs n. 42/2004.

I) QUANTIFICAZIONE ONERI DEMOLIZIONE IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI E VERIFICA DI ACQUISIZIONE IN PROPRIETA

Nel caso in questione gli oneri di demolizione sono pari a € 60.000,00, spese già compensate nella stima dell'immobile, vedi p.to s) della presente relazione di consulenza.

Si fa presente inoltre che, per tali abusi non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti pubblici Territoriali.

m) VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTI

Nel caso in questione i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente consistono nella regolarizzazione dell'edificio sul piano urbanistico, compreso l'onere del pagamento delle opere di demolizione e ricostruzione già quantificate nella stima dell'immobile, vedi p.to s) della presente relazione di consulenza.

n) VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI

Nel caso in questione non sono presenti formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.

o) VERIFICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Nel caso in questione l'unità immobiliare non risulta gravata da censo, livello o uso civico.



p) ACCERTI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

Nel caso in questione si tratta di un immobile indipendente, pertanto non sono presenti spese di gestione condominiale.

q) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che l'immobile risulta abitato dalla propria famiglia, così come pure dichiaratomi dal debitore esecutato (vedi allegato: n° 3 – Verbale di Sopralluogo).

r) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE DA TRASFORMARE

L'immobile pignorato consiste in un appartamento indipendente ubicato in zona di P.R.G. B1 di prima periferia alla città storica consolidata. L'edificio è composto da un piano terra e da un piano sottotetto calpestabile che funge da copertura, con annesso terreno ad uso esclusivo.

L'intero immobile come già ampiamente detto nel p.to i) della presente relazione di consulenza risulta realizzato in difformità al progetto approvato dal Comune di Trecastagni, quindi “**OGGETTO DI DEMOLIZIONE**”, pertanto in seguito verrà illustrata la distribuzione interna dell'immobile rilevato, soggetto ad una completa trasformazione urbanistica (demolizione e ricostruzione), in quanto realizzato come sopra detto in difformità al progetto approvato (vedi allegato: n° 6 – Documentazione Urbanistica).

10



TRIBUNALE DI CATANIA
PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. RGE 313/2015



L'immobile è stato realizzato abusivamente nell'anno 2010 con struttura in C.A., tamponature in muratura e copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza, (vedi foto n° 1,2,3 allegato: n° 9). La distribuzione interna risulta così composta:

PIANO TERRA

Ingresso di mq 10,34 (vedi foto n°4 - allegato n°9), Disimpegno di mq 6,50 (vedi foto n°5 - allegato n°9), Camera di mq 15,68 (vedi foto n°6 - allegato n°9), Rip. (sottoscala) di mq 3,50, W.c. di mq 6,80 (vedi foto n°7 - allegato n°9), Cucina di mq 29,92 (vedi foto n°8 - allegato n°9), W.c. di mq 7,14 (vedi foto n° 9 - allegato n°9), Camera di mq 21,60 (vedi foto n° 10 - allegato n°9). Si fa presente che questi ultimi ambienti, cucina di mq 29,92, w.c di mq 7,14 e camera di mq 21,60 prospicienti sul cortile interno di circa mq 103,92 (vedi foto n° 13 - allegato n°9), come già detto in precedenza sono stati oggetto di aumento di superficie utile e volume, infatti il prospetto risulta realizzato in linea continua (vedi foto n° 11 e 12 - allegato n°9), in difformità rispetto il progetto approvato dal Comune di Trecastagni (vedi allegato n°6 documentazione urbanistica). Infine fa parte dell'immobile un garage di circa mq 24,88 con accesso esterno dalla via A. di Sangiuliano (vedi foto n° 14 - allegato n°9).

PIANO SOTTOTETTO

Il sottotetto con accesso dal piano terra tramite una scala in C.A. (sempre in difformità rispetto il progetto approvato) è composto da una superficie non residenziale di mq 38,31 (vedi foto n° 15 - allegato n°9) calcolata a partire da un'altezza di m 1,50 e fino a m 2,30 (superficie percorribile, valida ai fini della stima), la rimanente superficie è pari a mq 50,65, calcolata a partire da un'altezza di m 0,55 fino a 1,50 (superficie non percorribile, non valida ai fini della stima). Dal sottotetto si accede ad una terrazza di copertura di mq 44,49 (vedi foto n° 16 - allegato n°9). L'immobile sviluppa complessivamente una superficie Commerciale tra il piano terra ed il piano sottotetto di mq 185,03. (vedi allegato n°8 rilievo dei luoghi e allegato n° 9 doc. fotografica):

La superficie Commerciale determinata ai fini della Valutazione dell'immobile, sarà data dalla superficie Utile dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune). Infine verranno sommate le superfici di ornamento (balconi, terrazze, cortili, giardini, ecc.), calcolate vista la tipologia, secondo il "D.G. Catasto: circ. 40 del 20.04.1939", stabilendo che qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e accessori diretti verranno così computate:

- Nella misura del 30% fino a 25 mq,
- Nella misura del 10% la quota eccedente,

pertanto avremo la seguente superficie commerciale:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1	Superficie Utile Totale	126,36
1	Murature Interne	4,77
1	Murature Perimetrali	6,56
0,5	Murature in Comune	3,89
0,3	corte (fino a 25 mq) mq 103,92	7,25
0,10	corte quota eccedente	7,89
	TOTALE MQ	166,72
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SOTTOTETTO		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
0,35	Superficie non Residenziale per h > 1,50 (mq 38,31)	13,41
1	Murature Interne	0,00
1	Murature Perimetrali	6,56
0,5	Murature in Comune	3,89
0,3	Balconi, corte, logge, (terrazzo fino a 25 mq)	0,00
0,10	Balconi, corte, terrazzo quota eccedente 44,49 mq	4,45
	TOTALE MQ	28,31
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE DA DEMOLIRE	185,03

Per quanto riguarda le rifiniture, si redigono le seguenti schede tecniche:

- **Pavimentazione:** gli ambienti presentano mattonelle in ceramica.
- **Pareti:** idropittura in tutti gli ambienti, ad eccezione di un w.c. realizzato con rivestimento di maioliche;
- **Soffitti:** intonacati e tinteggiati a tempera;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia;
- **Impianto idrico:** sottotraccia;
- **Impianto citofonico:** del tipo tradizionale;
- **Porte interne:** in legno tamburato;
- **Infissi esterni:** in alluminio anodizzato

Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare sono mediocri.

s) VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Premesso tutto quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore venale attuale.

Si adotterà il seguente criterio di stima: **Valore di Trasformazione**

STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione, nel nostro caso essendo un'opera realizzata in difformità al progetto (quindi oggetto di demolizione e ricostruzione), il suo valore sarà dato dalla differenza tra il **Valore di mercato dell'immobile trasformato ed il costo della trasformazione.**

Valore di mercato dell'immobile trasformato –

Costo di trasformazione

Valore di trasformazione



TRIBUNALE DI CATANIA
PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. RGE 313/2015

13

- **Il valore di mercato dell’immobile trasformato** rappresenta nel nostro caso il valore dell’immobile con progetto approvato dal Comune di Trecastagni che riproduce il potenziale edificatorio a nuovo.
- **Il costo di trasformazione** rappresenta il costo di produzione dell’attività di trasformazione (nel nostro caso demolizione e ricostruzione) e include i costi totali e il profitto normale di impresa.



RICERCA DEL VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE TRASFORMATO A NUOVO

Come detto in precedenza si prenderà in esame l’immobile come da progetto approvato dal Comune di Trecastagni, compreso le finiture indicate dal progettista per poi paragonandolo con altre unità similari, tenuto conto inoltre delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Il metodo dunque consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili simili a quello oggetto di stima. Il metodo si basa quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

L’indagine eseguita presso gli operatori immobiliari e lo studio di riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili della zona d’interesse, ha evidenziato un andamento dell’offerta ad un valore pari a € 1.550,00 per metro quadrato di Superficie Commerciale per abitazioni indipendenti a nuovo.

Si rappresenta inoltre che la superficie commerciale che andremo a calcolare per il valore di mercato dell’immobile, è coincidente tra quella relativa al progetto approvato di circa mq 175,00 (superficie da utilizzare nella stima), con quella realizzata in difformità di circa mq 185,03 considerando che lo scarto è dovuto all’ampliamento realizzato abusivamente, sul prospetto interno lato cortile.

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:



TRIBUNALE DI CATANIA

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. RGE 313/2015



V (valore bene immobile come da progetto approvato a nuovo):

Superficie Commerciale come da progetto approvato x prezzo di mercato =
mq 175,00 x €/mq 1.550,00 = € 271.250,00



CALCOLO COSTO TRASFORMAZIONE

– Demolizione Opere abusive e discarica = € 60.000,00

– Ricostruzione come da progetto approvato,
compreso nuova ripresentazione del progetto
urbanistico, Genio Civile. Soprintendenza BB.CC.AA.,
Catastazione aggiornata, oneri Comunali =

€ 160.000,00

TOTALE € 220.000,00

VALORE DI TRASFORMAZIONE = VALORE IMMOBILE

Valore di mercato del bene trasformato – costo di trasformazione

€ 271.250,00 - € 220.000,00 = € 51.250,00 (Valore Immobile Stato di Fatto)

t) SI TENGA CONTO ALTRESI' DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO CONSIDERANDOLA TRA LA MISURA DEL 15% ED 20% DEL VALORE STIMATO

Nel caso in questione si ritiene di considerare una riduzione del 15 % avremo pertanto:

€ 51.250,00 – 15% = € 43.562,50 (Quarantatremila cinquecento sessantadue/50).



TRIBUNALE DI CATANIA
PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. RGE 313/2015

15

u) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Nel caso in questione, considerando che allo stato l'edificio si trova fuso in un'unica unità immobiliare oggetto di trasformazione urbanistica, si ritiene di dover effettuare la vendita in un unico lotto, secondo il seguente piano di vendita:

Piena proprietà Appartamento sito in Trecastagni (CT), via Antonio di Sangiuliano n° 98, piano terra e piano sottotetto, censito in Catasto Urbano al foglio 18 part.IIa 892 sub. 1 e sub 2 per la somma complessiva di € 43.562,50 (Quarantatremila cinquecento sessantadue/50).

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 9, mentre la documentazione catastale è costituita dall'allegato n° 4.

w) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso in esame non si tratta di bene indiviso.

x) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE CONDOMINIALI

Nel caso in questione non sono presenti più beni pignorati in quota.

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali il sottoscritto C.T.U. è giunto:

- L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un immobile realizzato abusivamente, oggetto di trasformazione urbanistica, la vendita quindi verrà effettuata in un unico lotto e precisamente:
 - **Piena proprietà Appartamento sito in Trecastagni (CT), via Antonio di Sangiuliano n° 98, piano terra e piano sottotetto, censito in Catasto Urbano al foglio 18 part.Ila 892 sub. 1 e sub 2 per la somma complessiva di € 43.562,50 (Quarantatremila cinquecento sessantadue/50).**
- Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che l'immobile risulta abitato dalla propria famiglia, così come pure dichiaratomi dal debitore esecutato.
- Nel caso in questione i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente consistono nella regolarizzazione dell'edificio sul piano urbanistico, compreso l'onere del pagamento delle opere di demolizione e ricostruzione già quantificate nella stima dell'immobile.
- Nel caso in questione non sono presenti formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.
- Nel caso in questione l'unità immobiliare non risulta gravata da censo, livello o uso civico.
- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di descrizione e di consistenza dell'unità immobiliare pignorata, compresi i dati catastali e l'ubicazione, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono riportati nei punti a) e b) e f) della relazione di consulenza.

- Da indagini effettuate presso il Comune di Trecastagni (CT), il sottoscritto C.T.U. a potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state realizzate originariamente in esecuzione e conformità al Progetto approvato in data 27/08/1955 (prat. n. 24) e che il relativo Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 3/08/1962.

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Variante n. 4697 in data 08/10/2009 per lavori di ristrutturazione e consolidamento statico delle rispettive unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo si è accertato come già segnalato nel punto precedente g) della presente relazione di consulenza, che le opere sono state realizzate in difformità al progetto approvato dal Comune di Trecastagni in data 08 ottobre 2009 - Concessione Edilizia in Variante n. 4697.

Le difformità riscontrate sono sostanziali e consistono principalmente nella progettazione e realizzazione delle strutture in C.A. non conformi al progetto approvato dal Comune di Trecastagni, infatti in seguito ad accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici si è potuto verificare che il progetto depositato al Genio Civile di Catania non risulta conforme con quello depositato e approvato dal Comune di Trecastagni, quindi di conseguenza i calcoli delle strutture in C.A. depositati presso il Genio Civile di Catania (vedi allegato n° 7 – documentazione Genio Civile), non risultano attinenti al progetto approvato dal Comune. Inoltre la procedura amministrativa al Genio Civile risulta incompleta, in quanto in assenza di relazione a struttura ultimata da parte del Direttore dei Lavori e collaudo statico da parte del Collaudatore nominato.

Si fa presente infine che non è stata rispettata l'Autorizzazione paesaggistica del 13/02/2009 prot. n. 10378/08, D.lgs n. 42/2004 (codice urbani) ai sensi dell'art. 146 comma 2 con rilascio condizionato, avendo riscontrato sui luoghi un aumento di superficie utile e volume sul prospetto nord (lato cortile interno), non sarà quindi possibile chiedere eventuali sanatorie applicando inoltre le previste sanzioni penali (art. 181 del codice), così come previsto nell'autorizzazione rilasciata sopra indicata.

Riassumendo le difformità riscontrate rispetto il progetto approvato dal Comune di Trecastagni consistono:

- *difformità delle strutture in C.A. in fase di progettazione ed esecuzione;*
- *aumento di superficie utile e volume sul prospetto nord (lato cortile interno);*
- *diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *difformità del piano copertura;*
- *cambio dei prospetti.*



Le opere non potranno essere oggetto di eventuale **Sanatoria Edilizia** (in quanto in contrasto con l'**Autorizzazione Paesaggistica D.lgs n. 42/2004 - codice urbani** come già detto in precedenza), pertanto l'immobile sarà oggetto di demolizione di tutte le opere abusive e necessarie ad un completo rispristino dello stesso, al fine di renderlo agibile.

La procedura tecnico – amministrativa considerato che l'abuso è in contrasto con l'**Autorizzazione Paesaggistica D.lgs 42/2004**, il progetto delle strutture in C.A. rispetto a quello depositato al Comune di Trecastagni, ed inoltre visto che la **Concessione Edilizia n. 4697 del 08/10/2009** risulta scaduta, in quanto i lavori "non" sono stati ultimati entro i tre anni dalla comunicazione di inizio lavori avvenuta in data 27/07/2010 prot. 16191, consisterà in una nuova richiesta di **Concessione Edilizia** (oggi **Permesso di Costruire**), previo assenso degli Enti preposti, quali la Soprintendenza ai BB.CC.AA. e del Genio Civile di Catania.



TRIBUNALE DI CATANIA
PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. RGE 313/2015

19



4. ALLEGATI:

- Verbale di Conferimento incarico; allegato n° 1
- Raccomandate di avviso sopralluogo; allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo; allegato n° 3
- Documentazione Catastale sub.1 e sub 2; allegato n° 4
- Visure ipotecarie; allegato n° 5
- Documentazione Urbanistica; allegato n° 6
- Documentazione Genio Civile; allegato n° 7
- Planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi; allegato n° 8
- Schema scatti fotografici e doc. fotografica; allegato n° 9
- Richiesta Liquidazione Parcella e ricevute Spese Sostenute;
- Attestazioni di consegna Perizia;
- N° 1 cd + n° 1 copia perizia cortesia.

Nel ringraziarLa per la fiducia affidatami, con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 08/05/2018

**il C.T.U.
(Dott. Geom. Antonino Privitera)**

Firmato digitalmente da
Antonino Privitera

T. Dottor Geometra
SerialNumber IT:PRVNNNN77L31C951R
e-mail: antonino.privitera@geopec.it
Data e ora della firma: 09/06/2019 14:50:34

20



TRIBUNALE DI CATANIA
PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. RGE 313/2015