

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esecutiva immobiliare n° 333/2016

G.E. : Dott.ssa. M. Fascetto Sivillo

Procedura promossa da DOBANK S.P.A.

nei confronti di

Relazione tecnica

Documentazione Fotografica

Allegati

Il C.T.U.

Dott. Arch. Concetta Lazzaro



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esecutiva immobiliare n° 333/2016

G.E. : Dott.ssa. M. Fascetto Sivillo

Procedura promossa da DOBANK S.P.A.

nei confronti di

C.T.U.: Arch. Concetta Lazzaro

Relazione tecnica

Conferimento incarico di stima

L'anno 2017, il giorno 10 del mese di Maggio presso il Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile, a seguito di decreto di nomina del 27/02/2017 emesso nella

Proc. esecutiva immobiliare N° 333/2016 R.G. Es., compariva il sottoscritto C.T.U.

Dott. Arch. Concetta Lazzaro, il quale accettava l'incarico prestando giuramento.

Con lo stesso provvedimento il Giudice dell'Esecuzione richiede al sottoscritto
che:

- 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 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;
- 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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d- accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di 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 la 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 le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

l- accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio 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;

l- Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a 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. 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.

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'attività di esperto mod. 4/rev);

l- Elenchi ed individui i beni, evidenziando 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 ai 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;

m- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga** conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;

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;

o- allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q- nel caso 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 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costruire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U., al fine di espletare il mandato, ha dato inizio alle operazioni peritali, previo avviso alle parti, il giorno 20 Giugno 2017 presso la sede dell'immobile oggetto di stima. In questa data è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile ed effettuare i rilievi fotografici e planimetrici.

Immobili pignorati:

- **Appartamento** sito in Tremestieri Etneo, Via Diodoro Siculo n.3 (già via Novaluce s.n.), al piano primo, interno 3, edificio B, scala C; **censito al NCEU del suddetto Comune, foglio 8, part. 700 sub.14;**
- **Garage** sito in Tremestieri Etneo, Via Diodoro Siculo n.3 (già via Novaluce s.n.), al piano seminterrato, interno 14; **censito al NCEU del suddetto Comune, foglio 8, part. 645 sub.32** (già foglio 8, part. 702 sub.14);
- **Garage** sito in Tremestieri Etneo, Via Diodoro Siculo n.3 (già via Novaluce s.n.), al piano seminterrato, interno 15; **censito al NCEU del suddetto Comune, foglio 8, part. 645 sub.33** (già foglio 8, part. 702 sub.15).

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

- 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;*

Trattasi di n. 1 immobile ad uso abitazione (posto al piano primo di edificio a 3 piani fuori terra, accessibile per mezzo di una scala e/o ascensore condominiale) e di n. 2 garages (posti al piano seminterrato e accessibili da strada carrabile condominiale), siti in Tremestieri Etneo, Via Diodoro Siculo n.3, all'interno di un lotto compreso tra la Via del Parco (a Nord e ad Est), la Via del Canalicchio (a Sud) e la Via Diodoro Siculo (ad Ovest).

Il suddetto lotto è stato edificato secondo la convenzione del 18/3/1978 con allegato piano di lottizzazione Carnazza registrata a Catania il 5/4/1978 al n.5218 e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 17/4/1978 ai nn.12531-10742.

L'appartamento e i garages ricadono nel Lotto C1A del suddetto Piano di Lottizzazione, nel dettaglio: il primo immobile è all'interno dell'Edificio B, scala C, è censito al NCEU del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 8, part.700 sub.14 e appartiene alla categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile); i due garages, ai numeri interni 14 e 15, sono all'esterno, seminterrati, censiti al NCEU del suddetto Comune al foglio 8, part. 645, rispettivamente al sub.32 e 33, e appartengono alla categoria catastale C/6 (autorimesse senza scopo di lucro).

L'appartamento è composto da sei vani ed accessori ed è confinante a Nord con vano scala e appartamento di altra proprietà, ad Est con area soprastante il giardinetto di pertinenza del piano rialzato, a Sud con appartamento di altra proprietà, ad Ovest con area soprastante la strada carrabile condominiale di accesso ai garages.

I due garages sono siti al piano seminterrato dirimpetto all'edificio B; contigui fra loro, confinano a Nord e a Sud con garages di altra proprietà, ad Ovest con terrapieno sottostante la strada comunale Via Diodoro Siculo, ad Est con la strada carrabile che li serve.

I dati di cui sopra, rilevati in sede di sopralluogo, sono conformi a quelli emergenti dai certificati agli 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 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 e nella nota di trascrizione sono corretti: il pignoramento colpisce beni di proprietà di parte esecutata, per i quali si evidenzia corrispondenza nella nota di trascrizione.

Inoltre è emerso che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore.

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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

I beni censiti al NCEU, foglio 8, part. 700 sub.14 e foglio 8, part. 645 sub.32 e sub.33 risultano essere di proprietà di parte esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

- d-** *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio ;*

I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti a parte eseguita mediante atto di compravendita del 15/07/1991 rogato dal Notaio Corrado Galeardi, Repertorio n.25741, da potere del [REDACTED] in rappresentanza della [REDACTED] srl, realizzatrice delle sopradette unità immobiliari su terreno acquistato dalla Società venditrice in forza dell'atto di permuta a rogito Notaio Giuseppe Consoli di Catania, rogato in data 15/05/1981 e registrato in Catania il 02/06/1981 al n.10109, denominato Lotto C1A, giusto Concessione Edilizia n.1/1979, del 19/05/1980 e variante n.2/84 del 09/05/1984.

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

E' stato possibile procedere al completo accertamento dell'immobile.

f- Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

In riferimento ai beni oggetti del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento. In particolare, in riferimento all'immobile "appartamento" (Foglio 8, Part. 700, Sub. 14):

1. ISCRIZIONE del 09/06/2011
Registro Particolare 4665 Registro Generale 31541
Pubblico ufficiale BALESTRAZZI GIUSEPPE
Repertorio 3493/2256 del 07/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Per tutti gli immobili oggetti della presente:

2. ISCRIZIONE del 03/01/2014
Registro Particolare 11 Registro Generale 277
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA
Repertorio 3795 del 28/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo

3. TRASCRIZIONE del 12/04/2016

Registro Particolare 10167 Registro Generale 13134

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Repertorio 3693/2016 del 30/03/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di Pignoramento Immobili

9- *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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

I beni pignorati sono stati identificati così come descritto al punto a) di cui sopra: alla data del sopralluogo le planimetrie dei garages (NCEU, foglio 8, part. 645, sub.32 e 33) con le altre risultanze catastali sono conformi allo stato dei luoghi; la planimetria dell'appartamento (NCEU, foglio 8, part.700 sub.14) è difforme, perché non riporta la bucatra su prospetto est dell'edificio (foto56) non prevista nel progetto – mentre riporta l'apertura di una porta-finestra lì dove risulta realizzata una finestra (servizio igienico, foto 50 e 51). Per quanto

appurato, non si ritiene necessario procedere alla correzione dell'elaborato catastale.

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

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tremestieri Etneo, secondo lo strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade nella zona omogenea di P.R.G. denominata Zona B3 – Insediamenti Urbani - Canalicchio; si tratta di zona di completamento del territorio nella quale possono realizzarsi edifici per civile abitazione e sono ammessi altre destinazioni (studi professionali, uffici privati, negozi e botteghe, palestre o similari, magazzini e depositi, laboratori artigianali, autorimesse pubbliche), purché non arrechino disturbi, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali delle zone.

Per gli edifici della zona, sono indicate le seguenti norme:

- Non è consentita la costruzione in aderenza od accomunamento;
- Non è consentita la formazione di cortili e chiostrine chiusi;
- L'altezza massima non può superare i ml.11,00 per n° tre elevazioni fuori terra;

- L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 2,00 mc./mq.
- I distacchi tra gli edifici debbono essere almeno pari a ml. 11,00;
- Le distanze degli edifici dai confini del lotto, compreso quello su strada, debbono essere almeno pari a ml. 5,50;
- La superficie coperta dell'edificio non può superare il 40% dell'area

edificabile.

- Nelle nuove costruzioni andranno reperiti i parcheggi pertinenziali ex lege 122/1989.

In allegato lo stralcio del Piano Regolatore Generale e le norme tecniche di attuazione relative alla Zona B3.

I- accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio 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.

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto, presso l'ufficio tecnico del Comune di Tremestieri Etneo è stato possibile accertare che la realizzazione dell'intero fabbricato nel quale ricadono i beni di parte eseguita risale al periodo compreso tra il 15/05/1981 ed il 15/05/1984, giusta Concessione Edilizia n.1/1979 (19/05/1980), prima variante n.40/81 (30/03/1982) e seconda variante n.2/84 (09/05/1984), rilasciata dal Comune alla Società [REDACTED] srl all'epoca proprietaria del terreno ed esecutrice dei lavori edili. Nel confronto tra gli elaborati di progetto allegati alla richiesta di Concessione e lo stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo, emerge la rispondenza delle costruzioni alle previsioni del provvedimento, ad eccezione della bucatura del servizio igienico di cui alle foto 50 e 51 (dove, da progetto approvato, la finestra era prevista come porta-finestra), e della bucatura su prospetto est dell'edificio (foto 56) non prevista nel progetto. Inoltre è verificata l'assenza di opere abusive. Si rileva, sul balcone di pertinenza del vano cucina, l'installazione di serramenti in alluminio e vetro a protezione della caldaia a gas. La consistenza volumetrica del tutto contenuta, la destinazione a solo contenere la caldaia, escludendo l'adattabilità del manufatto ad uso abitativo, senza la presenza di



variazioni essenziali sul progetto approvato, definiscono un volume tecnico che si ritiene non costituire abuso edilizio.

I- Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 comma 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. 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.

In merito a quanto sopra riportato al punto i), al fine di regolarizzare le difformità riscontrate nell'appartamento è opportuno procedere alla produzione

e presentazione presso gli uffici competenti dell'istanza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi di edilizia libera (CILA)" di cui

all'art. 6 comma 7 del DPR n. 380/2001 con pagamento di sanzione pari a

€ 1.000,00 in quanto si tratta di interventi già eseguiti e realizzati in difformità.

La documentazione relativa all'istanza da presentare dovrà essere redatta e firmata da un tecnico abilitato, pertanto si considera un costo presuntivo per le competenze tecniche pari a € 1.500,00.

Riepilogo delle spese:

CILA € 1.000,00

Onorario professionista € 1.500,00

Totale 2.500,00

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'attività di esperto mod. 4/rev);*

L'immobile è adibito a civile abitazione ed ivi risiede parte esecutata.

I- elenchi ed individui i beni, evidenziando 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 ai 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;

I beni oggetto della presente relazione si trovano nel comune di Tremestieri Etneo, all'interno di un lotto compreso tra la Via del Parco (a Nord e ad Est), la Via del Canalicchio (a Sud) e la Via Diodoro Siculo (ad Ovest), sito di un

complesso edilizio denominato Victoria Park, al quale si accede dal civico n°3 di Via Diodoro Siculo (foto 1 del rilievo fotografico).

La costruzione dei beni risale al periodo compreso tra il 15/05/1981 ed il 15/05/1984, progetto a firma dell'Arch. Matteo Arena e dell'Ing. Carmelo Schilirò, realizzato dalla Società [REDACTED] srl, all'epoca proprietaria del terreno ed esecutrice dei lavori edili.

Trattasi di n. 1 appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo di edificio a 3 piani fuori terra, accessibile per mezzo di una scala e/o ascensore condominiale (foto 2, 11, 12) e di n. 2 garages posti al piano seminterrato e accessibili da strada carrabile condominiale (foto 3).

L'appartamento e i garages ricadono nel complesso edilizio denominato Lotto C1A, che insieme ad altro complesso edilizio denominato Lotto C1B e C1C (costruito da altra ditta [REDACTED] Srl) costituisce, secondo l'originario Piano di Lottizzazione, l'intero complesso ad uso residenziale Victoria Park.

In dettaglio:

- l'appartamento è all'interno dell'Edificio B, scala C, è censito al NCEU del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 8, part.700 sub.14 e appartiene alla categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), è composto da sei vani ed accessori ed è confinante a Nord con vano scala e appartamento di altra

proprietà (foto 20), ad Est con area soprastante il giardinetto di pertinenza del piano rialzato (foto 12 e 26), a Sud con appartamento di altra proprietà, ad Ovest con area soprastante la strada carrabile condominiale di accesso ai garages (foto 3 e 36).

- i due garages sono all'esterno, dirimpetto all'edificio B, seminterrati, ai numeri interni 14 e 15; censiti al NCEU del suddetto Comune al foglio 8, part. 645, rispettivamente al sub.32 e 33, e appartengono alla categoria catastale C/6 (autorimesse senza scopo di lucro); contigui fra loro, confinano a Nord e a Sud con garages di altra proprietà, ad Ovest con terrapieno sottostante la strada comunale Via Diodoro Siculo, ad Est con la strada carrabile che li serve (foto 4, 5, 6, 7 e 8).

Fanno parte della proprietà in quota proporzionale e pro indiviso, le strade di accesso al complesso, i vialetti interni, gli spazi sistemati ad aiuole e a terrazze, escluso le aree circostanti i piani rialzati (foto 9, 10, 11, 13), e altri parti di uso comune dello stabile come androne, scala, ascensore (foto 15 e 16), oltre alla guardiola ubicata all'ingresso del complesso (foto 1).

Il complesso edilizio al quale appartengono i beni oggetto della presente ricade nella zona omogenea di P.R.G. denominata Zona B3 - Insediamenti Urbani - Canalicchio; si tratta di zona di completamento del territorio nella quale possono

realizzarsi edifici per civile abitazione e sono ammessi altre destinazioni (studi professionali, uffici privati, negozi e botteghe, palestre o similari, magazzini e depositi, laboratori artigianali, autorimesse pubbliche), purché non arrechino disturbi, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali delle zone.

Il complesso si trova a distanza di metri 850 dallo svincolo Canalicchio della strada Tangenziale di Catania A18dir (Viale Mediterraneo), e metri 750 dalla circonvallazione di Catania (Viale Ulisse), in posizione strategica dal punto di vista della mobilità urbana ed extraurbana, tra la zona di Catania centro e gli altri paesi etnei, in zona prevalentemente ad uso residenziale dotata di servizi di interesse comunale ed extraterritoriale.

Si accede all'appartamento posto al primo piano attraverso il portone d'ingresso (foto 14), l'androne e gli elementi di comunicazione verticale (scala e ascensore) in comproprietà proporzionale agli altri appartamenti dell'edificio (foto 15, 16, 19 e 20).

Attraverso questi elementi si può scendere anche al piano seminterrato (foto 17 e 18) e tornare al piano strada che serve i garages.

L'appartamento ha due ingressi (foto 21), di cui uno è secondario e di servizio alla cucina (vista interna alla foto 33), l'altro è il principale e permette l'accesso

all'ampio vano soggiorno e sala da pranzo (foto 22, 29, 30), molto illuminato naturalmente grazie a due ampie aperture di cui una da accesso ad un balcone con vista sul giardino del complesso e altra vista panoramica sul mare Ionio (foto 24, 25, 26, 27 e 28).

Un sistema di porte scorrevoli in legno e vetro (foto 30 e 31) mette in comunicazione questo vano con la cucina (foto 32, 33, 41) ed un altro vano sala da pranzo (foto 42 e 43) e, allo stesso tempo (foto 45), con un corridoio (foto 44 e 46) servente la zona notte, gli altri servizi e le camere da letto in questa sequenza: servizio igienico (foto 47), vano lavanderia (foto 48), vano bagno principale con vasca (foto 51), vano camera da letto matrimoniale (foto 52), disposti sul lato Ovest dell'appartamento; vano camera da letto singola (foto 54), vano cabina armadio (foto 56) e altro vano camera da letto singola (foto 57), disposti ad Est.

L'appartamento è dotato di altri tre balconi di cui due esposti ad Ovest: il primo è di pertinenza del vano cucina e pranzo (foto 35 e 37), il secondo è di pertinenza del vano lavanderia (foto 49 e 50). Il terzo, esposto ad Est, è di pertinenza altro vano camera da letto singola. La disposizione dell'edificio in linea Nord-Sud fornisce all'appartamento la migliore esposizione alla luce

naturale (a est e ad Ovest); la dotazione di finestre e porte-finestre sui balconi ed i prospetti determinano, nel complesso, un'ottima illuminazione ed aerazione naturale, tutti i vani godono di finestre.

L'altezza interna utile è m 2,95, la superficie commerciale complessiva è di mq 190,00 di cui mq 8,00 sono superficie utile dei balconi.

L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico, di riscaldamento e condizionamento funzionanti e le condizioni di manutenzione sono complessivamente ottime.

Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate a colori con pittura lavabile, quelle dei servizi sono parzialmente rivestite con rivestimenti ceramici; la pavimentazione è in gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno e in ottimo stato di conservazione.

L'edificio in cui è collocato l'appartamento è in buono stato di conservazione, così come le altre costruzioni del residence; anche le aree esterne e quelle destinate a verde sono discretamente curate e ordinate.

I solai dei garages denunciano problemi di umidità, la cui causa è da collegare alla soprastante copertura a tetto giardino che necessita probabilmente di una manutenzione straordinaria.

L'altezza interna utile dei garages è m 2,50, la superficie commerciale complessiva di ciascuno è mq 14,00.

m- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga** conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;

Criteri e metodi di stima:

Valutazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova. Si tratta di determinare il valore congruo tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra quelli possibili di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la "dottrina economica estimale" insegna, il bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è

chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame.

Dati appartamento

Immobile	Superficie utile	Sup. commerciale
Appartamento (A) foglio 8, part.700, sub.14	155,00 mq	182,00 mq
Balconi	32,00 mq	8,00 mq (25% della sup. utile)
Totale	187,00 mq	190,00 mq

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie

commerciale pari a 190,00 mq.

Dati garages

Immobile	Superficie utile	Sup. commerciale
Garage (B) foglio 8, part. 645, sub.32	12,00 mq	14,00 mq
Totale	12,00 mq	14,00 mq

Immobile	Superficie utile	Sup. commerciale
Garage (C) foglio 8, part. 645, sub.33	12,00 mq	14,00 mq
Totale	12,00 mq	14,00 mq

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 14,00 mq per ciascun garage.

I valori degli immobili al mq tengono in considerazione i dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2016 e dei valori medi del mercato riscontrati in zona.

agenzia entrate Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English | Area Riservata

Cerca: Val Segui su:

L'Agenzia **Il tuo profilo fiscale** **Cosa devi fare** **Strumenti** **Documentazione** **Servizi online**

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: CATANIA
Comune: TREMESTIERI ETNEO
Fascia/zona: Suburbana/CANALICCHIO-NUOVA LUCE-NIZZETTI-CARNAZZA-CONVENTO DEL CARMINE-TIVOLI-DEL PARCO
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4,1	6	L
Autorimesse	NORMALE	700	1050	L	2,9	4,3	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	4,2	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2000	L	4,5	6,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Per l'immobile A (appartamento) il valore di mercato ricavato è di 1600,00 €/mq e fa riferimento ai valori minimo e massimo nella tipologia "abitazioni civili" della tabella qui sopra riportata e dell'andamento del prezzo medio richiesto per immobili in vendita nel comune di Tremestieri Etneo nell'ultimo anno 2016 e primo semestre 2017.

Immobile (A)

Valore di mercato €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A)
1600,00	190	€ 304.000,00

Per gli immobili B e C (garages) il valore di mercato ricavato è di 1400,00 €/mq e fa riferimento ai valori minimo e massimo nella tipologia "box" della tabella qui sopra riportata.

Immobile (B)

Valore di mercato €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (B)
1400,00	14	€ 19.600,00

Immobile (C)

Valore di mercato €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (C)
1400,00	14	€ 19.600,00

Considerando una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla stima di ciascun immobile è stata applicata una riduzione del valore stimato pari al 15%.

In sintesi:

Immobile (A)

Valore stimato	Riduzione 15%	Valore ridotto (A)
€ 304.000,00	€ 45.600,00	€ 258.400,00

Immobile (B)

Valore stimato	Riduzione 15%	Valore ridotto (B)
€ 19.600,00	€ 2.940,00	€ 16.660,00

Immobile (C)

Valore stimato	Riduzione 15%	Valore ridotto (C)
€ 19.600,00	€ 2.940,00	€ 16.660,00

Considerate le spese da sostenere di cui al punto j) per la regolarizzazione delle difformità dell'appartamento, il valore dell'immobile (A) risulta:

Euro 258.400,00 – 2.500,00 = Euro 255.900,00;

pertanto, i valori finali di ciascun bene, arrotondati all'euro sono:

Immobile (A), appartamento: € 256.000,00

Immobile (B), garage: € 16.500,00

Immobile (C), garage: € 16.500,00

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

La vendita, senza che sia necessario attuare alcun tipo di frazionamento, può attuarsi in tre lotti separati (appartamento, garage, garage), secondo il seguente piano di vendita:

Immobile (A) - Appartamento

Valore finale		€ 256.000,00

Immobile (B) - Garage

Valore finale		€ 16.500,00

Immobile (C) - Garage

Valore finale		€ 16.500,00

- *allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al mod. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Il rilievo fotografico qui allegato mostra lo stato dei beni alla data del sopralluogo.

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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il bene è proprietà degli esecutati nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni.

q- nel caso 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 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 congruaglio 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costruire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Essendo i beni pignorati di proprietà di parte eseguita nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni, non occorre predisporre progetto di divisione.

02/08/2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Concetta Lazzaro