

GIUDIZI

XXXXXXX
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla stima e
piano di vendita dei beni pignorati

Tel. 0957809265 - Cell. 3405430462 - Mail: a.sgarlato@tiscali.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



STIMA E PIANO DI VENDITA

DEI BENI PIGNORATI



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

S O M M A R I O

1. - PREMESSA	Pag. 3
2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	Pag. 9
3. - STIMA	Pag. 11
3.1 STIMA GARAGE IN MISTERBIANCO	Pag. 12
3.2 STIMA VILLETTE (terreno libero) IN MISTERBIANCO	Pag. 16
4. - PIANO DI VENDITA	Pag. 26
5. - CONCLUSIONI	Pag. 27
6. - ALLEGATO (verbale operazioni peritali)	Pag. 28



RELAZIONE ED ALLEGATI DI CONSULENZA TECNICA
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 456/2015 DEL R.G. DELLE
E.I., PROMOSSA DA BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
SOC. COOP. PER AZIONI - GIUDICE DOTT.SSA M. FASCETTO
SIVILLO DEL TRIBUNALE DI CATANIA SESTA SEZIONE CIVILE
- ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Il sottoscritto ing. Antonino Sgarlato, libero professionista iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Catania, ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Catania, ad evasione dell'incarico conferitogli dalla S.V., espone in appresso.

1. P R E M E S S A

Con decreto del 21.12.2016 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa M. Fascetto Sivillo nominava il sottoscritto ing. Antonino Sgarlato con studio in Trecastagni via A. di Sangiuliano n. 36/b, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo n. 456/2015 del R. G. delle esecuzioni immobiliari, ponendo 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 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 né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, 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 a 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, quindi, 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 variazione 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;

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 revisione 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 sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nella condizione 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 o 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 e relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessarie 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
RACCOMANDAZIONE 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 accessori ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto 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 ed 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) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (a 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 tenere conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quanto le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quanto 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un'accurata analisi del fascicolo d'ufficio, in data 08.03.2016 comunicai agli esecutati con lettera A/R la data e luogo di inizio delle operazioni peritali (27.03.2017 alle ore 16:15 – andati deserti) oltre che, prospettargli l'incarico ricevuto e lo scopo di questo, invitandoli, al fine di evitare la vendita a contattare i legali creditori per raggiungere un accordo e ottenere una eventuale sospensione della procedura.

Successivamente comunicai agli esecutati con raccomandata A/R del 03.04.2016 e tramite p.e.c. ai procuratori, nuova data e orario per l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso gl'immobili oggetto di pignoramento.

Nel primo accesso avvenuto il 18.04.2017 in assenza dell'esecutata ma in presenza della signora xxxxxxxxxxxx che abita con la propria famiglia nell'unità abitativa esecutata (in catasto al fg. 10 particella 1291 sub.1), ho ispezionato i luoghi ed eseguito rilievo fotografico e metrico.

Il secondo accesso previa comunicazione via p.e.c ai procuratori, è avvenuto il 07.06.2017 dopo contattato telefonico con la sig.ra xxxxxxxxxxxx e quindi:

- alle ore 16.00 ispezionavo ed eseguivo rilievo fotografico e metrico dell'unità abitativa esecutata (in catasto al fg. 10 particella 1291 sub 2) dove abita la signora xxxxxxxx (sorella di xxxxxxxx) con la propria famiglia;



- alle ore 17:00 ispezionavo ed eseguivo rilievo fotografico e metrico dell'unità abitativa eseguita (in catasto al fg. 10 particella 1291 sub 3) dove abita la sig.ra xxxxxxxx e relativa famiglia (cognata dei xxxxx di cui sopra).

In momenti diversi (cfr. verbale delle operazioni peritali), gli occupanti le unità abitative mi dichiaravano che *“abitano in tale luoghi dal lontano 2008 e che non hanno mai pagato affitto, utilizzando gli appartamenti in comodato d'uso gratuito” mostrandomi ricevute di pagamento dei canoni acqua dell'unico contatore installato a nome di xxxxxxxxx a servizio di entrambe le tre unità abitative mentre il contratto Enel risulta intestato al coniuge dell'esecutata più grande”*.

Le operazioni si concludano definitivamente il 16.06.2017 con sopralluogo (rilievo e documentazione fotografica), nel garage sito a Misterbianco in via S. Giuseppe n. 6a - 8 come concordato telefonicamente con il padre dell'esecutata più piccola e comunicato tramite p.e.c. ai procuratori.

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche e raccolta documenti per cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli che si è protratto oltre il dovuto sia per la difficoltà della procedura (immobili soggetti ad una serie di ordinanze) sia perché il sottoscritto svolgeva la formazione annuale e prova per l'assunzione definitiva nella scuola secondaria di secondo grado, conclusasi con il colloquio finale avvenuto il 06.07.2018.

Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredato dalla documentazione necessaria.

3. S T I M A



Com'è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa (motivo di stima). Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore è, dunque, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che un bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è di ricercare il più probabile valore attribuito ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori, pertanto, ho dovuto, eseguire una serie di accertamenti nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente con particolarità per il garage.



Si fa comunque presente che il giudizio di stima, che attribuisce agl'immobili in esame il valore riportato, ha carattere puramente previsionale non rappresentando il prezzo di vendita che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che può concretizzarsi in una somma che può essere anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare contingente momento economico.



GARAGE IN MISTERBIANCO (CT)

(foglio 19, particella 303, sub 39)



Titolarità del bene

Debitrice esecutata titolarità di 1/1 (figlia dell'atra esecutata).



Provenienza

All'esecutata, quale bene personali, l'unità immobiliare in questione è pervenuta in virtù dell'atto di compravendita del 04.05.2010 ai rogiti del Notaio Michelangelo Caruso da Misterbianco, trascritto in data 11.05.2015 ai nn. 29431/16856, da potere di xxxxxxxx nata a Catania il 02.02.1966.

A xxxxxxxxxxxxxx l'unità immobiliare foglio 19, particella 303, subalterno 16 (dalla quale ha avuto origine l'unità immobiliare foglio 19, particella 303, subalterno 39) pervenne in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Barbaro Las Casas del 24.06.1991, trascritto il 19.07.1991 ai nn. 30609/21746.



Formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare alla vendita

☒ Trascrizione n. 17932/13325 del 26.05.2015, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Catania in data 29.04.2015, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881 e contro l'esecutata.



N.B.: Risulta trascritto in data 07.06.2006 ai nn. 38074/22545 atto di costituzione di vincolo di destinazione ai rogiti del Notaio Michelangelo Caruso da Misterbianco (CT) del 08.05.2006 a favore del Comune di Misterbianco con cui xxxxxxxxxxxxxx precedente proprietaria, prima della vendita all'esecutata, ha vincolato permanentemente a parcheggio la superficie di mq. 19.

Descrizione

Il garage fa parte di un edificio condominiale sito a Misterbianco (CT) in via San Giuseppe n. 8, posto al piano sotto-strada con accesso dal civico n. 6a, consistenza 19 metri quadrati.

Confini

Il garage confina a nord ed a sud con garage di altri, ad est con corsia condominiale e ad ovest con terrapieno.

Regolarità edilizia

L'edificio condominiale di cui fa parte il garage in questione risulta costruito con C.E. n. 3672 rilasciata dal comune di Misterbianco (CT) in data 23.12.1989, edificio dichiarato abitabile e agibile giusta provvedimento rilasciato sempre dal Comune di Misterbianco (CT) in data 25.10.1990.

Dati catastali

Dall'Agenzia del Territorio di Catania risulta:

- unità immobiliare al catasto dei fabbricati del comune di Misterbianco (CT) in testa per 1/1 della proprietà alla debitrice più piccola (figlia dell'altra debitrice), foglio 19, particella 303, sub 39, piano sotto-strada, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 19, superficie catastale mq. 21 e rendita €. 88,31.

Vincoli o locazioni

Al momento dell'accesso dello scrivente l'intero bene risultava in uso senza titolo alla famiglia della debitrice.

N.B. si precisa che in data 07.06.2006, ai nn. 38074/22545 risulta trascritto atto di costituzione di vincolo di destinazione ai rogiti del Notaio Michelangelo Caruso da Misterbianco del 08.05.2006 a favore del Comune di Misterbianco "vincolo permanente a parcheggio per la superficie di mq. 19".

Rifiniture e stato

Il garage come da documentazione fotografica risulta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione con gli impianti rispondenti alla vigente normativa di allora. L'intero edificio, risulta costruito strutturalmente in cemento armato.

Del tutto, confronta la documentazione allegata negli atti di causa e la documentazione fotografica allegata.



VALUTAZIONE DEL GARAGE

Al fine di procedere alla stima del garage al piano sotto-strada, tenuto conto delle indagini riflettenti l'esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche, condizioni che influenzano il valore dello stesso, e non ultime quelle di natura prevalentemente economiche che riguardano la disponibilità, il grado di richiesta da parte del mercato e l'andamento dei prezzi di mercato di immobili analoghi, si è ritenuto opportuno utilizzare due diversi metodi di stima mediando i valori ottenuti.

Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato

Il valore medio di mercato al metro quadrato del garage, utilizzato nella presente valutazione, è stato desunto facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto in riferimento all'ubicazione e tipologia.

Nella zona interessata si utilizza un valore in €/mq., pari a €1.000,00 che decurto del 10% per la presenza della trascrizione di vincolo permanente a parcheggio in favore del comune di Misterbianco.

Tenendo conto che il garage si estende su una superficie commerciale di circa mq. 21,00.

Si ha: mq. 21,00 x €/mq. 900,00 = € 18.900,00

Stima analitica o per capitalizzazione del reddito.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per garage siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a €. 75,00; si ha in definitiva:

1) Reddito annuo lordo presunto	€ 900,00
2) Spese varie (valutati nel 10 % di 1)	€ 90,00
3) Reddito annuo netto presunto	€ 810,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,00% si ottiene il valore di €. 20.250,00.

Effettuando la media dei valori trovati con i due metodi, si perviene al valore di €. 19.575,00 che va ridotto ad €. 16.638,75 per la riduzione del 15% (assenza di garanzia per vizi del bene da vendere). Pertanto, con un lieve arrotondamento in difetto, si perviene al valore di €. 16.500,00

VALORE DI VENDITA: € 16.500,00

VILLETTE A SCHIERA A DUE LIVELLI IN MISTERBIANCO (CT)

(foglio 10, particella 1291, sub 1, 2 e 3)



Titolarità del bene

Debitrice esecutata titolarità di 1/2 (madre dell'altra esecutata).



Provenienza

All'esecutata, quale bene personale, la quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ delle unità immobiliari foglio 10, particella 67 e 306 (dalle quali hanno avuto origine le unità immobiliari esecutati) erano pervenute per acquisto fattone dal coniuge in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Michelangelo Caruso da Misterbianco del 23.01.1996, trascritto il 21.02.1996 ai nn. 6369/4954, da potere di xxxxxxxxxxxx nato a Misterbianco il 28.05.1939 e xxxxxxxx xxxxxx nata a Catania il 21.06.1946.



A xxxxxxxxxxxx, in regime di comunione dei beni, quanto sopra pervenne per atto ai rogiti Notaio Antonio Las Casas da Catania del 29.12.1977, trascritto al n. 1958 Reg. Part. del 1978.

N.B. La relazione notarile certifica anche le ispezioni eseguite nei confronti del coniuge dell'esecutata.

NOTA: con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Reina da Catania del 20.03.2012, trascritto il 23.03.2012 ai nn. 15612/12876, i coniugi (esecutata e coniuge), hanno costituito un fondo patrimoniale comprendente beni dal loro posseduti in regime di comunione legale dei beni e precisamente le unità immobiliari esecutate censite al fg.

10 part. 1291 subb. 1, 2 e 3.



In data 21.10.20123 ai nn. 50400/40510 risulta trascritto domanda giudiziale proposta al Tribunale di Catania del 30.09.2013, a favore del fallimento “XX” con sede in Catania e contro esecutata e relativo coniuge. Dalla lettura del titolo di cui alla detta nota di trascrizione si evince che è stata chiesta la revoca del citato atto di costituzione di fondo patrimoniale (cfr. certificazione notarile).

Formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare alla vendita

- ☒ Iscrizione n. 64564/17699 del 27.11.2004, ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73, nascente da atto pubblico amministrativo del 24.05.2004, rep. N. 208671/2003, a favore della MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. TRIB. con sede in Catania, c.f. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto in via Porto Ulisse 51, Catania) e contro coniuge dell'esecutata– capitale euro 6.699,92 – ipoteca euro 13.399,84.

N.B.: l'iscrizione riguarda 1/1 proprietà su unità immobiliari fg. 10 particelle 67 e 306 ed altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

- ☒ Iscrizione n. 26422/7070 del 28.04.2009, ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73, nascente da atto pubblico amministrativo del 30.03.2009, rep. n. 140052/2008, a favore della SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Catania, c.f. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto in via Porto Ulisse 51, Catania) e contro coniuge dell'esecutata – capitale euro 6.316,89 – ipoteca euro 12.633,78.

N.B.: l'iscrizione riguarda 1/1 proprietà su unità immobiliari fg. 10 particelle 67 e 306 ed altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

- ☒ Iscrizione n. 41085/3644 del 16.08.2012, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 19.06.2012, a favore della BANCA ITALEASE SPA con sede in Milano, c.f. 00846180156 (domicilio ipotecario eletto in via Sile 18, Milano) e contro coniuge dell'esecutata – ipoteca euro 83.400,00.

N.B.: l'iscrizione riguarda 1/1 proprietà su unità immobiliari fg. 10 particelle 67 e 306 ed altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

- ☒ Iscrizione n. 41456/3688 del 24.08.2012, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 21.06.2012, a favore della BANCA ITALEASE SPA con sede in Milano, c.f. 00846180156 (domicilio ipotecario eletto in via Sile 18, Milano) e contro coniuge dell'esecutata – capitale euro 80.257,35 – ipoteca euro 103.250,00.

N.B.: l'iscrizione riguarda 1/1 proprietà su unità immobiliari fg. 10 particelle 67 e 306 ed altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

- ☒ Iscrizione n. 43387/3333 del 06.08.2013, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 29.05.2013, a favore della Banca Agricola popolare di Ragusa Soc. Coop. a r.l. con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881 e contro entrambi gli esecutati – capitale euro 19.363,98 – ipoteca euro 40.000,00.

- ☒ Trascrizione n. 50400/40510 del 21.10.2013, nascente da domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione proposta al Tribunale di Catania in data 30.09.2013, a favore del fallimento “xxxxxxxxxxxxxx. in liquidazione” con sede in Catania, c.f. xxxxxxxxxxxx (Richiedente: Avv. Domenico Nicolosi, viale Libertà, 198, Catania) e contro esecutata e coniuge.

N.B.: l’iscrizione riguarda 1/1 proprietà (1/2 ciascuno), su unità immobiliari fg. 10 particelle 1291, sub. 1, 2 e 3.

- ☒ Iscrizione n. 19151/1722 del 21.05.2014, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 15.01.2014, a favore della Banca Agricola popolare di Ragusa Soc. Coop. a r.l. con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881 e contro coniuge dell’esecutata – capitale euro 211.237,72 – ipoteca euro 230.000,00.

N.B.: l’iscrizione riguarda 1/2 proprietà su unità immobiliari fg. 10 particelle 1291, sub. 1, 2 e 3 ed altro soggetto ed immobili non oggetto di esecuzione.

- ☒ Trascrizione n. 17932/13325 del 26.05.2015, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Catania in data 29.04.2015, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881 e contro l’esecutata.

Descrizione

Tre villette a schiera a due livelli (piano terra e primo piano) in un unico corpo di fabbrica, siti in Misterbianco (CT) in Contrada Vazzano, via Giosuè Carducci n. 4.

Confini

Nel suo complesso il lotto in cui trovasi l'edificio abitativo costituito dalle tre villette a schiera (due livelli sopra-strada), confina a nord con particella n. 66 ad est con particella 68, a sud con particella 237 e ad ovest con ferrovia Circumetnea.

In particolare, la villetta lato ovest è adiacente per una parte del suo lato est, alla villetta centrale che a sua volta è adiacente per una sua parte del lato est, alla villetta lato est.

Regolarità edilizia

L'intero edificio risulta costruito in totale assenza di C.E. con richiesta di concessione in sanatoria (l. 326/2003), rigettata. Nei luoghi risultano presenti in entrambe le tre unità abitative, lievi ampliamenti rispetto alle planimetrie catastali.

Con riferimento all'intero edificio, negli uffici del Comune di Misterbianco (CT) risultano i seguenti atti e provvedimenti:

- Richiesta domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi (prot. 26376 del 10.12.2004) a nome del coniuge dell'esecutata più grande;
- Diniego di richiesta di concessione edilizia in sanatoria (prot. 27126 del 29.05.2012), poiché è stato accertato che in data antecedente all'agosto 2003, data del volo aereo che riprende la situazione edilizia del territorio di Misterbianco, non risulta individuato l'edificio di cui alla richiesta di condono edilizio in oggetto e rilevato che alla data del 31.12.2003 le opere risultano difformi a quanto previsto dal 2° comma dell'art. 31 della L. 47/85 (cfr. allegata copia conforme all'originale);
- Ordinanza di demolizione n. 124 del 24.07.2012 (cfr. allegata copia conforme all'originale);

- Ordinanza di demolizione n. 215 del 17.09.2013 (cfr. allegata copia conforme all'originale);
- **Ordinanza del responsabile del 5° settore (n. 9 del 16.01.2014) - Provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale delle opere abusive realizzate di cui sopra.**

N.B.: Risultano altresì presenti, a nome dell'esecutata più grande e del coniuge, intestatari, rispettivamente di ½ indivisa del relativo lotto di terreno su cui insiste l'intero fabbricato costituito dalle tre villette a schiera eseguiti, tre ricorsi al T.A.R. Sezione Staccata di Catania, datati rispettivamente 2012, 2013 e 2014, con richiesta di annullamento atti e provvedimenti relativi all'intera pratica edilizia.

Dati catastali

Dall'Agenzia del Territorio di Catania risulta:

- unità immobiliare al catasto dei fabbricati del comune di Misterbianco (CT) in testa per 1/1 della proprietà al coniuge dell'esecutata più grande, foglio 10, particella 1291, sub 1, piano terra e piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, superficie catastale mq. 269 (mq. 246 escluso aree scoperte) e rendita €. 852,15.
- unità immobiliare al catasto dei fabbricati del comune di Misterbianco (CT) in testa per 1/1 della proprietà al coniuge dell'esecutata più grande, foglio 10, particella 1291, sub 2, piano terra e piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 12 vani, superficie catastale mq. 301 (mq. 284 escluso aree scoperte) e rendita €. 1.022,58.

- unità immobiliare al catasto dei fabbricati del comune di Misterbianco (CT) in testa per 1/1 della proprietà al coniuge dell'esecutata più grande, foglio 10, particella 1291, sub 3, piano terra e piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 13 vani, superficie catastale mq. 304 (mq. 284 escluso aree scoperte) e rendita €. 1.107,80.

Vincoli o locazioni

Al momento dell'accesso dello scrivente l'intero bene risultava occupato da terzi, rispettivamente:

- unità abitativa sub 1 dalla famiglia di xxxxxxxxxxxx nata a Misterbianco il 06.10.1959 e residente dal 06.10.2011;
- unità abitativa sub 2 dalla famiglia xxxxxxxxxxxx nata a Catania il 09.08.1975 e residente dal 30.09.2011;
- unità abitativa sub 3 dalla famiglia xxxxxxxxxxxx nata a Misterbianco il 19.05.1959 e residente dal 06.10.2011.

Rifiniture e stato

Gli appartamenti come da documentazione fotografica risultano in buono stato di conservazione e manutenzione con gli impianti rispondenti alla vigente normativa. L'intero edificio, risulta costruito strutturalmente in cemento armato.

Del tutto, confronta la documentazione allegata negli atti di causa e la documentazione fotografica allegata.



RISULTATI

L'intero corpo di fabbrica foglio 10 particella n. 1291 costituito da 3 villette a schiera, da quanto accertato, risulta:

- **“abusivo”**, costruito senza alcuna autorizzazione e per oltre i 2/3 di esso, all'interno del vincolo di inedificabilità assoluta (art. 39 del D.P.R. 753 del 11.11.1980), il lotto di terreno risulta dal lato ovest adiacente alla rotaia della ferrovia circumetnea;
- **“confiscato”**, acquisito (cfr. allegato) al patrimonio del Comune di Misterbianco (CT).

L'intero immobile di fatto è insanabile perché non rispetta l'art. 32 della legge n. 326/2003 il quale, dispone che possono essere sanate le opere ultimate entro il termine ultimo del 31.12.2003.

Pertanto, per quanto di mia competenza, provvedo a stabilire il valore venale del terreno e delle spese necessarie per la demolizione del fabbricato fino all'estradosso delle fondazioni (quota da rispettare per tutto il lotto), tralasciando la recinzione dello stesso lotto (muri di confine e relativa ringhiera in ferro).



VALUTAZIONE DEL LOTTO DI TERRENO (libero)

(foglio 10 particella 1291 ex 67 e 306)

Al fine di procedere alla stima del lotto di terreno in Misterbianco (CT), tenuto conto delle indagini riflettenti l'esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche, condizioni che influenzano il valore dello stesso, e non ultime quelle di natura prevalentemente economiche che riguardano la disponibilità, il grado di richiesta da parte del mercato e l'andamento dei prezzi di mercato di immobili analoghi, si è ritenuto opportuno utilizzare il sistema comparativo.

Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato

Il valore medio di mercato al metro quadrato del lotto considerato libero dal fabbricato abusivo, utilizzato nella presente valutazione, è stato desunto facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto in riferimento all'ubicazione e tipologia.

Nella zona interessata (Pdr 17 del P.R.G. – adottato), si utilizza un valore in €/mq., pari a €. 30.00 all'interno del limite previsto dal D.P.R. 753/1980 ed €. 50,00 all'esterno di detto limite.

Tenendo conto che il lotto si estende su una superficie commerciale di circa mq. 1548,00, come da visura, di cui circa mq. 1100 all'interno del limite di cui sopra e circa mq. 448 all'esterno di cui sopra, si ha:

- mq. 1.100 x €/mq. 30,00 = €. 33.000,00;
- mq. 448 x €/mq. 50,00 = €. 22.400,00.

Il tutto per un totale di €. 55.400,00 da ridurre ad €. 44.320,00 per la decurtazione del 20% per assenza di garanzia per vizi del bene da vendere e lieve riduzione per arrotondamento.

PREZZO DI VENDITA DI ½ QUOTA DEL TERRNO

Considerando la vendita della parte eseguita pari ad ½, ritengo decurtare il tutto di un ulteriore 10% addivenendo pertanto:

VALORE DI VENDITA DI ½ QUOTA INDIVISA €. 20.000,00

N.B.: a tale valore, necessita decurtare le spese necessarie per il ripristino dei luoghi che si aggirano a circa €. 45.000,00 oltre iva per la demolizione ed il trasporto in discarica controllata oltre ad €. 45.000,00 per lo stoccaggio del materiale di risulta.

Considerato l'intero lotto di mq. 1548 comprensivo dell'intero fabbricato (rilevato dalla visura del terreno), dai luoghi abbiamo:

METRI CUBI DA DEMOLIRE VUOTO PER PIENO

- Volume edificio mc. 5.626,50 {(mq. 852,5 x 6,6 m [(3,05+0,25) x 2]};
- Volume dell'intera pavimentazione del lotto e relativi sotto-strati fino a quota dell'estradosso delle fondazioni dell'edificio mc. 270,90 (mq. 1548 x 0,175).

Pertanto, il totale della demolizione vuoto per pieno da effettuare, non considerando (copertura, balconi e recinzione del lotto), risulta mc. 5.897,40 per i quali necessita, come da prezziario regionale un costo di €. **45.645,88 oltre Iva (mc. 5.897,40 x €/mc. 7,74), il tutto compreso di trasporto in discarica controllata per una distanza non superiore ai 5 Km.**

METRI CUBI DI MATERIALE DA STOCCARE IN DISCARICA

- Pavimentazione esterna ed interna (piano terra) e relativi sotto-strati fino all'estradosso delle fondazioni, circa mc. 270,00;
- Solai, pilastri, balconi e scala, circa mc. 1.100,00;
- Copertura circa mc. 80,00;
- Pareti esterne ed interne circa mc. 350,00.

Il tutto per un totale di circa mc. 1.800,00 di materiale da portare in discarica considerando le pareti esterne ed interne vuoto per pieno.

Il costo dello stoccaggio in discarica, dipende ovviamente dalla quantità di materiale e dal tipo di materiale stoccato, comunque, il costo dello stoccaggio di soli inerti si aggira intorno ai 20,00 €/mc. mentre, il costo dello stoccaggio del cemento armato si aggira intorno ai 30,00 €/mc., **il tutto inciderebbe all'acquirente per circa altri €.** **47.000,00 oltre Iva [(mc. 1.100,00 x €/mc 30,00) + (mc. 700,00 x €/mc. 20,00)].**

4. PIANO DI VENDITA

Dall'esame dei beni stimati (garage e terreno con insediato fabbricato contenente tre villette a schiera a due livelli sopra-terra, costruito abusivamente e non sanabile), indicato nell'atto di pignoramento immobiliare dal rappresentante del creditore procedente: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni con sede legale in Ragusa con codice fiscale e p. Iva 00026870881.

Garage nel Comune di Misterbianco (CT) in via San Giuseppe n. 6a, in catasto al foglio 19, particella 303, sub 39, piano sotto-strada, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 19, superficie catastale mq. 21 e rendita €. 88,31 per un prezzo a base d'asta di €. 16.500,00 (sedicimilaeccinquecento/00).

Lotto di terreno per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa nel Comune di Misterbianco (CT) in Contrada Vazzano, via Giosuè Carducci n. 4, in catasto al foglio 10, particella 1291 di mq. 1.548 per un prezzo a base d'asta di €. 20.000,00 (ventimila/00).

N.B.: per rendere libero il terreno dal fabbricato costruito abusivamente e non sanabile (tre villette a schiera a due livelli sopra-terra - fg. 10 particella 1291 sub 1, 2 e 3) per la quale esiste Ordinanza di acquisizione al patrimonio del Comune di Misterbianco (CT), necessitano circa 45.500,00 oltre iva per l'intera demolizione del fabbricato comprensivo del trasporto del materiale in discarica controllata e circa €. 45.000,00 oltre iva per lo stoccaggio dello stesso materiale di risulta.

5. CONCLUSIONI

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

Nel ribadire le conclusioni alle quali si è giunti, e precisamente che il più probabile valore del compendio esecutato, tenuto conto della riduzione del 10% del prezzo di mercato per costituzione di vincolo di destinazione permanente a parcheggio a favore del Comune di Misterbianco e del 15% del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene da vendere, risulta:

- ☒ garage nel comune di Misterbianco (CT) in via San Giuseppe n. 6a, in catasto al foglio 19, particella 303, sub 39, piano sotto-strada, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 19, superficie catastale mq. 21 e rendita €. 88,31 per un prezzo a base d'asta di €. 16.500,00 (sedicimilaeccinquecento/00).

Si ringrazia per la fiducia accordatagli e si rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Trecastagni, 09.08.2016

IL C.T.U.

Ing. Antonino Sgarlato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6. ALLEGATO

Adel. 12/01/2012 alle ore 16,00
il sottoscritto sig. Antonio Yth,
C.T. nell'U.T. n. 436/2013 del
R.G. 1

Io preme il
tribunale di Cosenza, presso cui lungi
di essere all'origine delle opere per
lavorare. Ho letto l'art. 112 del
3/4/2012 per gli esecutori e l'art. 1
del 3/4/2012 per il presidente di lavoro.

Le preme al rispetto dei lungi di
essere in rapporto all'opportunità
di lavoro al R.G. 10 pp. 1281 sub. 1,
creazione di documentazione fotografica
mediante immagini.

Non voglio però occuparmi
degli altri due immobili per i
quali sono lo stesso.

L'occupazione immobiliare riguarda
ed occupare l'immobile in tempo
per le ragioni degli altri due
opportunitati al fine di avere l'occasione
forzosa e conseguente tutta la docu-
mentazione tecnica e legale e tutti
risorti all'occupazione ed attività degli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le spese, accantonate
 di cui si tratta con le somme
 - decise "Altre spese in
 quelle che oltre al lottare 2008
 con rendenze superiori e che per gli
 immobili non hanno mai potuto
 un affetto per le ragioni di spesa
 ed impreviste in condotte d'uso,
 oltre a quelle relative di progetto
 come segue di una colonna
 e una d.

Alle ore 14,00 le operazioni si svolgono
 nell'altro immobile. Nel
 del di ripartire l'intera somma
 su 1000000.

Alle ore 17,00 cominciano le operazioni
 nell'ultimo in cui si tratta di
 di 7.10 per tutti i 1291 m² 3. e una
 alla persona.

Le spese di spesa di lungo
 come al prezzo di acquisto e
 l'operazione è terminata.
 Le spese
 a fine operazione per tutti gli affetti

ammobili.

All'ore 17,45 le operazioni non
rimaste a data da destinare fare
notare che il sottoscritto all'ore 17,45
si recò a casa S. Giuseppe per la
verifica del prezzo.
Del che si vuole dire, affinché
sottoscriva

il C.T.U. sig. *[firma]*

All'ore 18,00 si sottoscrive C.T.U.
Attende fino all'ore 18,20 per sottoporre
durante l'orario degli esecutori

Realtà all'ore 18,00 rinviare il lavoro
e nuova data.

il C.T.U. sig. *[firma]*

All'ore 16,00 del 07/06/2017 capitano
le operazioni partec. con l'eccezione nell'um-
mole a data del P.610 prot. 12515/12.

L'eccezione è stata cancellata telefonicamente
con la sig. *[firma]*

ha ammesso anche il preavviso proposto.

Si prevede che l'opera di disinquinamento
sarà eseguita da due aziende *[firma]*
e vengono.