

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Procedura esecutiva immobiliare

n° 677/2015 R.G.Es.

Promossa da

Nei confronti di

Immobili in Santa Venerina in via Felicetto civ.39-41

Catasto Fabbricati fg.34 part.221 subb.1, 2 e 3 e

Catasto Terreni fg.34 partt.251, 305, 306 e 307

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

G.E.: Dott.ssa Venera Fazio

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe

SOMMARIO

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI	2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. EVASIONE DEL MANDATO	3
3.1 Quesito A.....	3
3.2 Quesito B.....	7
3.3 Quesito C.....	7
3.4 Quesito D.....	7
3.5 Quesito E.....	8
3.6 Quesito F.....	8
3.7 Quesito G.....	9
3.8 Quesito H.....	14
3.9 Quesito I.....	15
3.10 Quesito J.....	25
3.11 Quesito K.....	26
3.12 Quesito L.....	26
3.13 Quesito M.....	26
3.14 Quesito N.....	26
3.15 Quesito O.....	26
3.16 Quesito P.....	26
3.17 Quesito Q.....	26
3.18 Quesito R.....	27
3.18.1 APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL FG. 34 PART.221 SUB.2.....	28
3.18.2 AREA ESTERNA IDENTIFICATA AL FG. 34 PART.221 SUB.1.....	33
3.18.3 APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL FG. 34 PART.221 SUB.3.....	38
3.18.4 TERRENI AGRICOLI IDENTIFICATI AL FG. 34 PARTT.307, 305, 251 E 306.....	49
3.19 Quesito S.....	52
3.20 Quesito T.....	57
3.21 Quesito U.....	57
3.22 Quesito V.....	58
3.23 Quesito W.....	58
3.24 Quesito Z.....	58
4. CONCLUSIONI.....	58
ELENCO ALLEGATI	60

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda, sulla scorta dell'atto di pignoramento e della documentazione in atti, si premette quanto segue.

Con atto di pignoramento del 14/07/2015, rep.8367, atto trascritto il 25/09/2015 ai nn.24298/35035, [REDACTED] sottoponeva a pignoramento l'appartamento disposto ai piani primo e secondo, in via Felicetto civ.39 in Santa Venerina (CT), distinto catastalmente al foglio 34, part.221 sub.3, di proprietà di [REDACTED] e le unità immobiliari di proprietà di [REDACTED] e precisamente un appartamento al piano terra sito in Santa Venerina (CT) in via Felicetto civ.41, distinto catastalmente al foglio 34, part.221 subb.1 e 2 ed i terreni di pertinenza identificati al foglio 34 partt.251, 305, 306 e 307.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con PEC del 01/10/2021, inviata ai rispettivi legali dei DD.EE., veniva convocato l'avvio delle operazioni peritali per la data del 16/10/2021. Il giorno prefissato all'orario stabilito si dava avvio alle operazioni peritali relativamente all'appartamento al piano terra identificato al foglio 34, part.221 sub.2, procedendo al rilievo metrico e fotografico dell'immobile, della corte sub.1, e dei terreni identificati con le partt.251, 305, 306 e 307. Si tentava quindi l'accesso all'unità immobiliare al piano primo, sub.3, per la quale tuttavia le chiavi a disposizione del sig. [REDACTED] non consentivano l'apertura della porta d'ingresso. Dopo diversi tentativi venivano rinviate le operazioni peritali per consentire al sig. [REDACTED] di reperire le chiavi e/o di provvedere all'apertura con l'ausilio di un fabbro.

Dopo diversi contatti telefonici con il sig. [REDACTED], previo recapito telefonico fornito da questi in fase di primo sopralluogo, in data 15/11/2021 riprendevano le operazioni peritali relativamente all'appartamento al piano primo. Nonostante in fase di primo sopralluogo fosse stato richiesto, inoltre, di provvedere alla predisposizione di un accesso sicuro al piano secondo, privo di scala di collegamento, giunto sui luoghi nulla risultava predisposto per cui le operazioni peritali venivano nuovamente rinviate, relativamente al piano secondo, ammonendo il sig. [REDACTED] che in mancanza di un approntamento provvisorio in sicurezza lo scrivente avrebbe provveduto autonomamente alla predisposizione di quanto necessario mediante impresa di fiducia con addebito delle spese. Dopo diversi tentativi in data 02/04/2022 si procedeva ai rilievi metrici e fotografici del piano secondo attraverso una scala posta in corrispondenza del balcone a nord-est del piano primo.

Venivano quindi redatti appositi verbali inseriti nel Fascicolo A che contiene i documenti allegati alla relazione peritale.

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato gli atti presenti nel fascicolo telematico, si risponde ai quesiti posti dall'III.mo Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

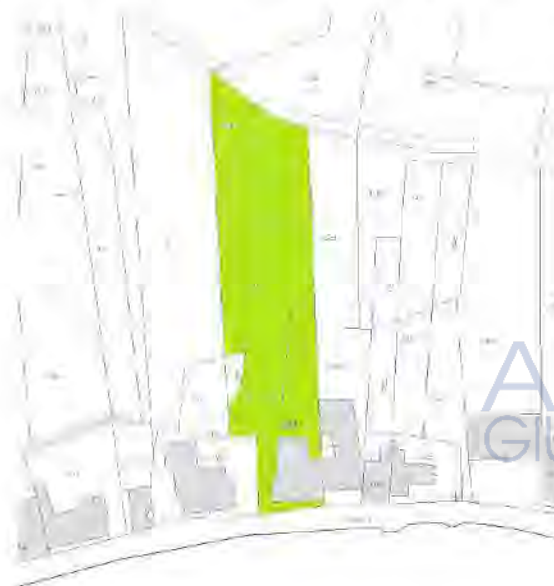
3.1 Quesito A

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

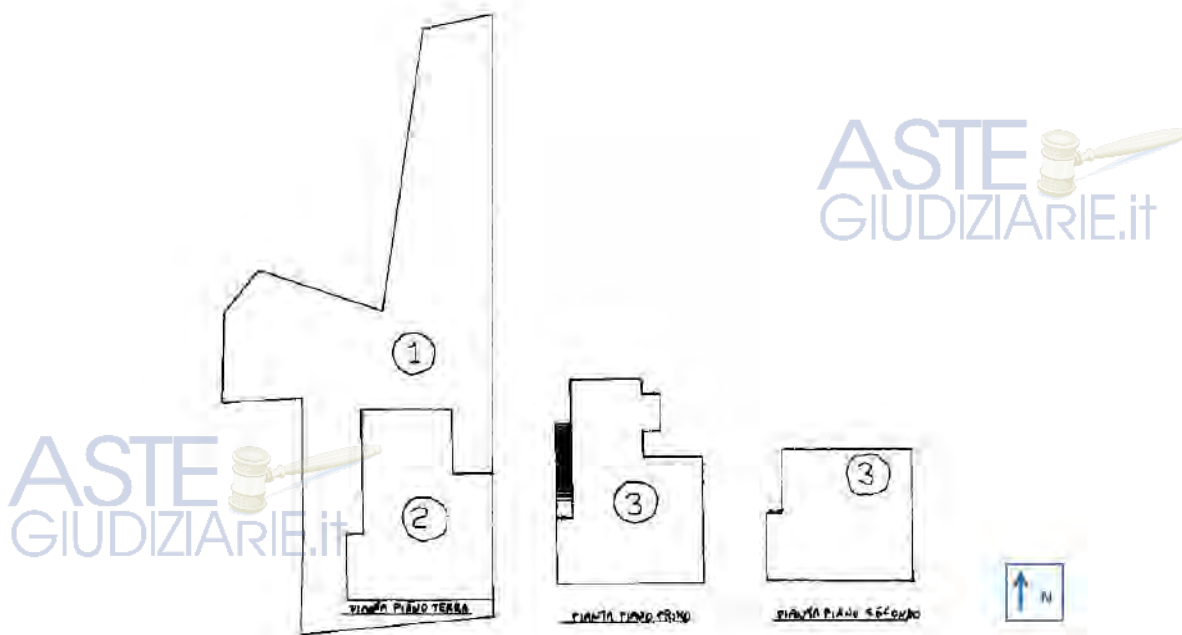
I cespiti oggetto di pignoramento sono due appartamenti che costituiscono nell'insieme un fabbricato di sole tre elevazioni fuori terra. Un appartamento, fg.34 part.221 sub.2, disposto al piano terra che costituisce l'intera superficie di piano, ed altro appartamento, ubicato al piano primo, sub.3, che occupa anch'esso l'intera superficie di piano con annesso locale tecnico sovrastante e terrazzo a livello a tale quota. Il piano primo è raggiungibile da una scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato.

Il cespite identificato con il sub.1 sempre della part.221 del foglio 34 risulta catastalmente bene comune delle unità subb.2 e 3. Il sub.1 è un'area esterna che perimetra il fabbricato ai lati ovest, sud, nord e porzione del lato est e si estende verso nord.

Fanno inoltre parte del pignoramento un terreno ubicato a nord del fabbricato con sviluppo sud-nord costituito dalle partt.251, 305, 306 e 307 sempre del foglio 34.



Localizzazione del compendio su estratto di mappa



Localizzazione dei subb.1, 2 e 3 su elaborato planimetrico catastale

Con sentenza per divisione trascritta il 19/09/2013 ai nn.37725/46585, l'appartamento sub.2, l'area esterna sub.1 ed i terreni partt.251, 305, 306 e 307, venivano assegnati in proprietà a [REDACTED], mentre, l'appartamento al piano primo e secondo, sub.3, in proprietà a [REDACTED].

Il compendio immobiliare sopra descritto presenta accesso dalla via Felicetto ed in particolare l'appartamento al piano terra dal civ.41 e quello al piano primo attraverso una scala esterna che si diparte dalla corte di pertinenza del piano terra, sub.1, dotata di cancello carrabile e pedonale al civ.39 della stessa via. Dal civ.39 è possibile inoltre accedere anche all'appartamento al piano terra così pure al terreno agricolo retrostante.

Il sub.1 presenta quindi servitù di passaggio dal cancello pedonale al civ.39 della via Felicetto sino alla scala a ovest del fabbricato che conduce al piano primo.

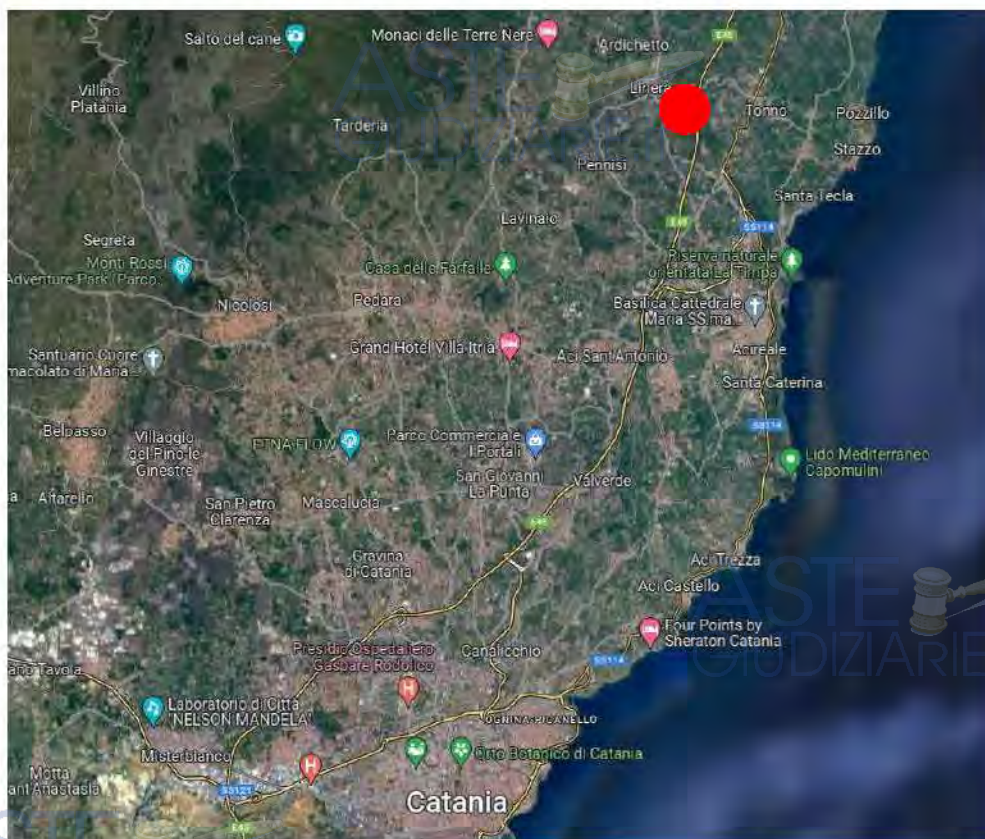
Il compendio al piano terra in [REDACTED] (part.221 subb.1 e 2 e terreni partt.251, 305, 306 e 307) confina a sud con la via Felicetto e per i restanti lati con altre ditte.

L'appartamento disposto al piano primo e secondo confina a sud con la via Felicetto, a est con altra ditta e per i restanti lati con area su corte del piano terra (sub.1).



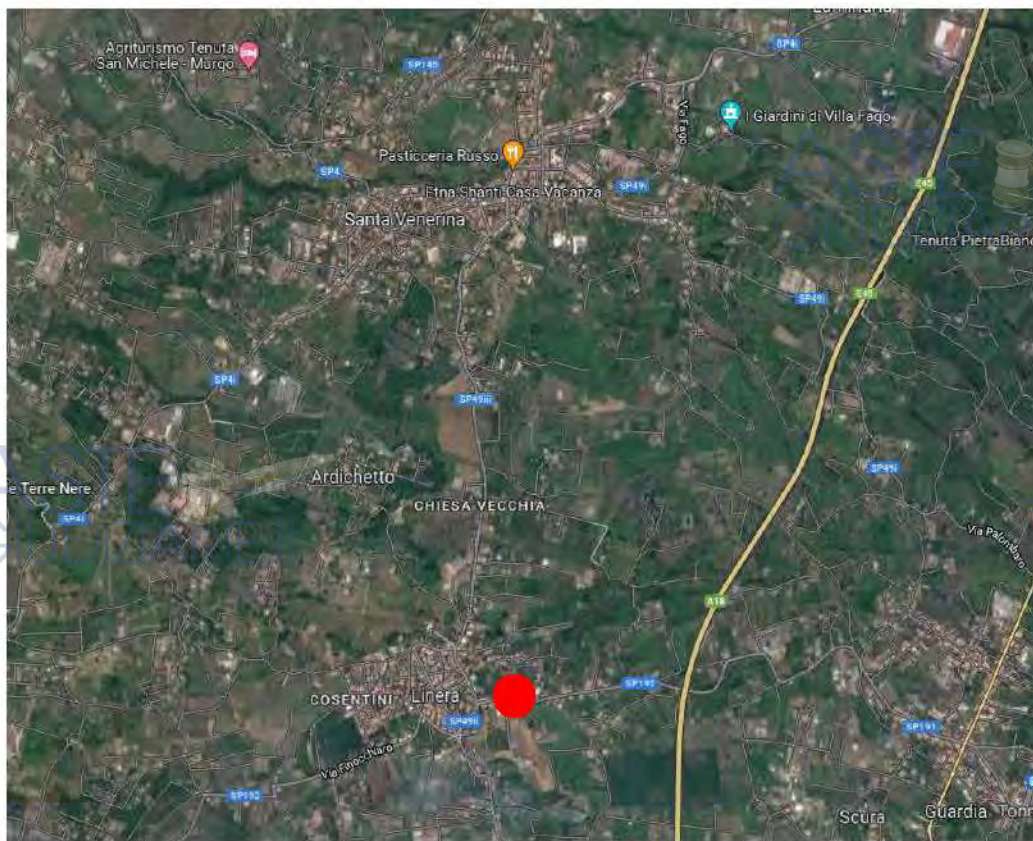
Accesso alle unità immobiliari

Quanto oggetto di pignoramento è ubicato nella frazione Linera di Santa Venerina (CT) a circa 7,2 Km dal casello di Giarre di innesto alla A18 ed a circa 6,4 Km dal casello di Acireale di innesto alla A18. La città di Catania è a circa 20 Km.



Vista contesto territoriale con evidenziata la posizione di quanto oggetto di pignoramento





Ubicazione dei cespiti rispetto al contesto territoriale di Santa Venerina su vista satellitare



Dettaglio localizzazione cespiti su vista satellitare

Si riscontra conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla documentazione in fascicolo.

3.2 Quesito B

verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Con pignoramento del 14/07/2015 rep.8367, trascritto il 25/09/2015 ai nn.24298/35035, veniva pignorato l'appartamento identificato al foglio 34 part. 221 sub.3 per la quota di 1/1 in danno a [REDACTED] ed ancora l'appartamento identificato al foglio 34 part. 221 sub.2, la corte sub.1 e le porzioni di terreno identificati al foglio 34 part.251, 305, 306 e 307 in danno di [REDACTED], tutti per la quota di 1/1.

Si riscontra correttezza e corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nelle relative note di trascrizioni.

3.3 Quesito C

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono giunte ai DD.EE. in parte per successione legittima in morte del padre [REDACTED], dichiarazione di successione n.29 vol.178, trascritta il 13/03/2007 ai nn.17578/10334, ed in parte per successione legittima in morte della madre [REDACTED], dichiarazione di successione n.196 vol.178, trascritta il 13/03/2007 ai nn.17661/10417 e successiva sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Acireale in data 08/03/2012, rep.415/13, trascritta il 19/09/2013 ai nn. 37725/46585.

3.4 Quesito D

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

Quanto oggetto di pignoramento è così giunto ai DD.EE.

- in parte per successione legittima in morte del padre [REDACTED], dichiarazione di successione n.29 vol.178, trascritta il 13/03/2007 ai nn.17578/10334. La trascrizione, riferita a maggior consistenza, non riporta la tacita accettazione né tantomeno il sub.1 della part.221 del fg.34, bene in origine comune ai subb.2 e 3.

A seguito di tale successione i cespiti, mancanti del sub.1, vengono attribuiti per la quota di 1/6 al coniuge [REDACTED] e per la quota di 1/9 a ciascuno dei figli [REDACTED].

- in parte per successione legittima in morte della madre [REDACTED], dichiarazione di successione n.196 vol.178, trascritta il 13/03/2007 ai nn.17661/10417. La trascrizione, riferita a maggior consistenza, non riporta la tacita accettazione né tantomeno il sub.1 della part.221 del fg.34.

A seguito di tale successione i cespiti, mancanti del sub.1, vengono attribuiti per la quota di 667/3000 a ciascuno dei figli [REDACTED].

Con sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Acireale in data 08/03/2012, trascritta il 19/09/2013 ai nn.46585/37725, le unità immobiliari oggetto di pignoramento, compresa l'unità al foglio 34 part.221 sub.1, vengono quindi attribuite ai DD.EE. ed in particolare: a [REDACTED] spettano le unità identificate al foglio 34 part.221 subb. 1 e 2, ed i terreni identificati al foglio 34 part.251, 305, 306 e 307. A [REDACTED] l'unità identificata al foglio 34 part.221 sub.3 (oltre a maggior consistenza non oggetto della presente procedura).

I cespiti in oggetto sono giunti ai coniugi [REDACTED] per atto di compravendita rogante notaio I. De Leonardis del 29/10/1961, atto trascritto il 13/11/1961 ai nn.33694/28499.

La documentazione sopra citata è riportata nel Fascicolo A.

Si riscontra continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

3.5 Quesito E

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

Al momento dell'incarico il C.T.U. disponeva della documentazione reperibile nel fascicolo telematico. Lo scrivente ha provveduto successivamente a reperire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

3.6 Quesito F

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

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente, cfr. Fascicolo A, e della certificazione notarile del 18/02/2014, con integrazione del 10/04/2015, a firma del notaio Giuseppe Bonaccorso, sui beni in oggetto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

TRASCRIZIONE del 06/06/1991 nn.17135/24030, nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/05/1991 (sentenza n.225/89 del 02/12/89, Pretura di Acireale, Decreto Ingiuntivo n.59/91 del 27/02/91) – Pretura di Acireale, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante su tutti i beni (foglio 34 partt.221, 251, 305, 306 e 307).

ISCRIZIONE del 19/09/2013 nn. 3670/46586, derivante da ipoteca legale derivante da divisione del 08/03/2012 rep.1/13, per €33.354,76, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 gravante sui seguenti beni: foglio 34 part.221 subb. 1 e 2, partt.251, 305, 306 e 307.

La Sezione D del documento riporta:

LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA E GRAVA SUI BENI ASSEGNATI AL SIG. [REDACTED] IN VIRT DELLA SENTENZA N. 116/13, DEPOSITATA IL 19/03/2013, CHE HA CONFERMATO L'ORDINANZA DELL'8/03/2012 ED IN PARTICOLARE: A) APPARTAMENTO SITO IN SANTA VENERINA (CT), FRAZ. LINERA, VIA FELICETTO N. 41, PIANO TERRA, IN CATASTO AL F. 34, PART. 221 SUB. 1; B) INTERA QUOTA DEL TERRENO IN CATASTO AL F. 34, PART. 221, SUB. 2, ADIBITO A CORTILE E TERRAZZA, PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO; C) TERRENO AGRICOLO IN CATASTO AL F. 34, PART. 251, 305, 306 E 307.

(i cespiti se pur correttamente identificati catastalmente si riscontra una errata descrizione dei subb. 1 e 2: il sub. 1 è il cortile/terrazzo ed il sub. 2 l'appartamento).

ISCRIZIONE del 19/09/2013 nn. 3671/46587, derivante da ipoteca legale derivante da divisione del 08/03/2012 rep.2/13, per €4.964,63, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 gravante sul seguente bene: foglio 34 part.221 sub.3.

La Sezione D del documento riporta:

LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA E GRAVA SUI BENI ASSEGNATI AL SIG. [REDACTED] IN VIRT DELLA SENTENZA N. 116/13, DEPOSITATA IL 19/03/2013, CHE HA CONFERMATO L'ORDINANZA DELL'8/03/2012 ED IN PARTICOLARE: A) APPARTAMENTO SITO IN SANTA VENERINA (CT), FRAZ. LINERA, VIA FELICETTO N. 39, PIANO PRIMO, IN CATASTO AL F. 34, PART. 221 SUB. 3; B) SOPRASTANTE PIANO SECONDO DESTINATO A LOCALE VASCHE, PERTINENZA DEL PIANO PRIMO.

TRASCRIZIONE del 25/09/2015 nn.35035/24298, nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/07/2015 Rep.8367 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 sui beni di proprietà dei DD.EE.

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate tutte le formalità sopra riportate.

3.7 Quesito G

provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano così identificate al catasto fabbricati del Comune di Santa Venerina (CT):

Unità in ditta a [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
34	221	1						
Indirizzo	Via Felicetto n.39 piano T							

Bene comune non censibile con costituzione del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n.E02467.2/1999).

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
34	221	2		A/2	8	6 vani	Totale 147 mq totale escluse aree scoperte 142 mq	402,84
Indirizzo	Via Felicetto n.41 piano T							
	Situazione degli intestati							
				Proprietà 1/1				
Annotazioni	Classamento proposto e validato (D.M.701/94) – partita 1003604							

costituzione del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n.E02467.1/1999).

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Dominicale	Agrario
34	251			Seminativo	2	398 mq	€2,77	€0,62
Situazione degli intestati								
[REDACTED]			Proprietà 1/1					

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Dominicale	Agrario
34	305			Seminativo	4	660 mq	€2,56	€0,68
Situazione degli intestati								
[REDACTED]			Proprietà 1/1					

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Dominicale	Agrario
34	306				U	198 mq		
Part.182	Situazione degli intestati							
[REDACTED]			Proprietà 1/1					

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Dominicale	Agrario
34	307			Vigneto	3	30 mq	€0,14	€0,11
Situazione degli intestati								
[REDACTED]			Proprietà 1/1					

Unità in ditta a [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
34	221	3		A/2	8	7 vani	Totale 182 mq totale escluse aree scoperte 168 mq	469,98
Indirizzo	Via Felicetto n.39 piano 1-2							
	Situazione degli intestati							
	[REDACTED] Proprietà 1/1							
Annotazioni	Classamento proposto e validato (D.M. 701/94) – partita 1003604							

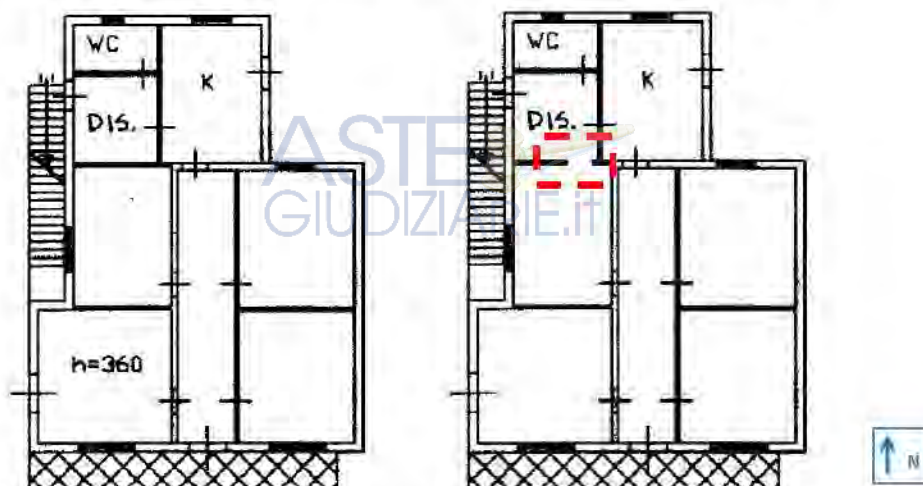
costituzione del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n.E02467.1/1999).

La documentazione catastale è riportata integralmente nell'allegato Fascicolo A.

Confronto tra planimetrie catastali e lo stato dei luoghi

Unità in ditta a [REDACTED] (foglio 34 part.221 subb.1 e 2 e terreni partt.251, 305, 306 e 307)

In merito all'appartamento al piano terra, identificato con il sub.2, si riscontra formale rispondenza con la planimetria catastale ad eccezione per la realizzazione di una porta interna che collega il vano centrale a ovest con l'adiacente vano a nord.



A SX planimetria catastale ed a DX stato dei luoghi

In corrispondenza dell'area esterna identificata con il sub.1 si rilevano i seguenti abusi: presenza di una tettoia realizzata in parte con struttura precaria in legno ed in parte in ferro con sovrastante manto in parte in lamiera grecata ed in parte in ondulina (probabile Eternit). La tettoia insiste sia sul fabbricato in oggetto che su una struttura in ferro e vetro in corrispondenza del confine a est. La tettoia si estende verso nord sino a divenire copertura di un manufatto realizzato in blocchi di cls vibrato che racchiude al suo interno un forno in muratura. Tale manufatto, così pure la tettoia, presentano quindi sviluppo sud-nord lungo il confine est del lotto.

presenza di ulteriori manufatti realizzati in blocchi di cls e coperture in tegole e/o lamierino e/o Eternit, disposti lungo il confine est. Inoltre a nord del fabbricato il dislivello tra la corte di pertinenza ed il giardino sottostante è colmato da una struttura in cemento armato con copertura latero-cementizia che costituisce calpestio dell'area esterna a nord dell'appartamento.

Si riscontra ancora, in corrispondenza del confine a ovest un ulteriore manufatto in muratura di blocchi di cls vibrato con copertura in legno e manto in ondulina (probabile Eternit) utilizzato come box auto.

Per gli abusi sopra citati è stata emessa ordinanza di demolizione n.36/88 del 04/11/1988.

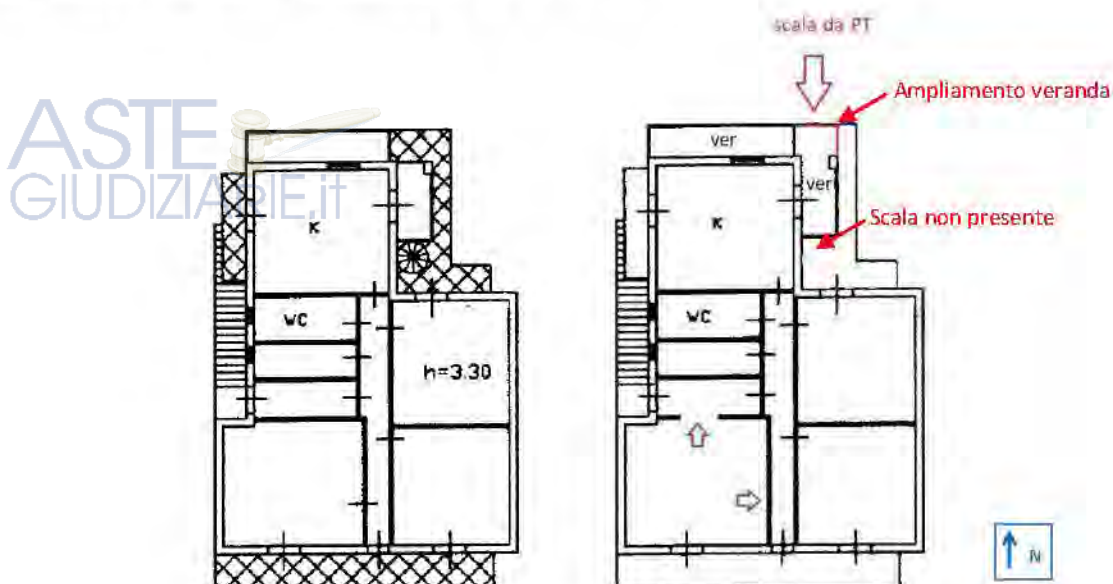


Abusi in corrispondenza del sub.1

Unità in ditta a [REDACTED] (foglio 34 part.221 sub.3)

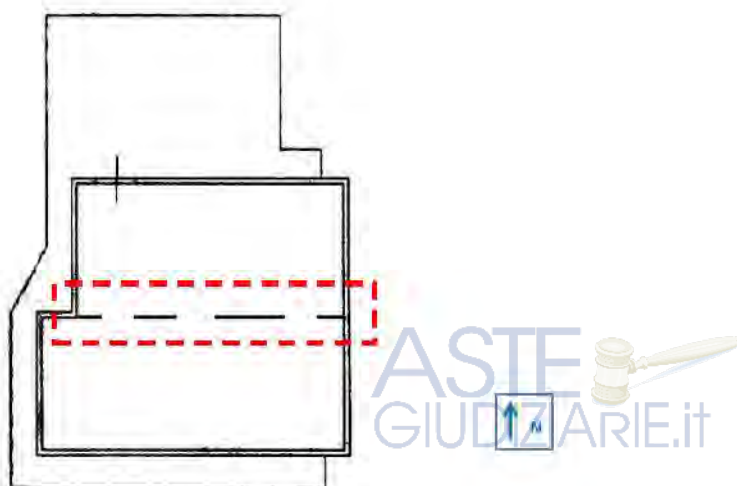
In merito al sub.3, disposto ai piani primo e secondo, si riscontra formale rispondenza dell'appartamento al piano primo ad eccezione per la modifica della porta di accesso al vano

a sud-ovest, oggi dal vano ingresso, con chiusura di quella originaria dal corridoio, assenza della scala a chiocciola che conduce al sovrastante piano secondo (privo in effetti di scala di accesso), ampliamento della superficie verandata, per unificazione delle verande poste nel balcone lato nord ed est, in corrispondenza dell'angolo a nord-est ed ancora per la presenza di una scala in ferro, vetusta, che dalla porzione nord del sub.1 permette di raggiungere il P1 in corrispondenza dell'ampliamento della veranda.



A Sx planimetria catastale ed a DX stato dei luoghi

Il piano secondo, catastalmente locale vasche, presenta formale rispondenza alla planimetria catastale ad eccezione della tramezzatura disposta lungo la linea di colmo.



Stato dei luoghi volume piano secondo

In merito ai deprezzamenti generati dalle difformità riscontrate in ambito catastale si rimanda al capitolo 3.9.

3.8 Quesito H

indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell'benefi prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Di seguito si riporta il contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Santa Venerina il 26/09/2022 con prot.98/22.



COMUNE DI SANTA VENERINA
CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA
Codice Fiscale 00482350873

SETTORE 4 TECNICO
EDILIZIA PRIVATA

CERTIFICATO N. 98/22

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Vista la domanda presentata in data 23.09.2022 N. 13098 di protocollo, dal Dott. Ing. Giuseppe Leone nella qualità di CTU del Tribunale di Catania;

Visti gli atti d'ufficio e per quanto è possibile rilevare dai grafici presentati:

CERTIFICA

che il terreno sito in Santa Venerina catastato al foglio 34 part. 221-251-305-306-307, nel Programma di Fabbricazione approvato dall'Assessorato Regionale TT.AA. con Decreti n° 417/82 e 163/83 ricade nelle seguenti zone:

Part. 221-305 piccola parte in zona "F/a" (area per l'istruzione) vincolo decaduto per termine ai sensi di legge, maggior parte in zona "B" disattesa;

Part. 251 minor parte in zona "F/a" (area per l'istruzione) vincolo decaduto per termine ai sensi di legge, maggior parte in zona "B" disattesa;

Part. 306-307 in zona "B" disattesa;

Zona "B" disattesa.

Nella zona "B" disattesa sono consentiti solo lavori di manutenzione negli edifici esistenti.

Nel PRG adottato dal Commissario ad Acta con Delibera n. 5 del 9.2.2017, esecutiva ricade nelle seguenti zone:

Part. 221 maggior parte in zona "B2" (Residenziale di completamento), minor parte "F4" (Verde pubblico attrezzato a livello urbano);

Part. 251 piccolissima parte "F4" (Verde pubblico attrezzato a livello urbano), maggior parte in zona "F7" (Parcheggi);

Part. 305 piccola parte in zona "B2" (Residenziale di completamento), maggior parte in zona "F7" (Parcheggi), minor parte "F4" (Verde pubblico attrezzato a livello urbano);

Part. 306 in zona "F7" (Parcheggi);

Part. 307 parte in zona "B2" (Residenziale di completamento), parte "F4" (Verde pubblico attrezzato a livello urbano);

"B2" - Nelle zone "B2" (Residenziale di completamento) sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio di destinazione d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,00; Rapporto di copertura 0,80; Altezza massima m. 7,50 con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda; Per questa zona sono applicabili le norme di cui all'art.21 della L.R. 71/78;



Vanno applicate le misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del PRG di cui all'art. 12 del DPR 380/01 recepito con L.R. 16/16.

Si certifica altresì che l'intero territorio del Comune di Santa Venerina è assoggettato al vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 giusti DD.AA. nn. 7024 del 14.10.1993 e 7171 del 22.10.1993, e alle prescrizioni sulle costruzioni in zone sismiche di cui al DPR 380/2001 artt. 93 e 94 (ex artt. 17 e 18 Legge 64/74) e delle prescrizioni previste nel piano paesaggistico di cui al D. A. n. 031/GAB del 3.10.2018 e D. A. n. 062 del 12.6.19.

Si rilascia a richiesta del Dott. Ing. Giuseppe Leone in carta semplice ai sensi del DPR 642/1972.

S. Venerina, 26/09/2022.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO
Ing. Rosario Arcidiacono

3.9 Quesito I

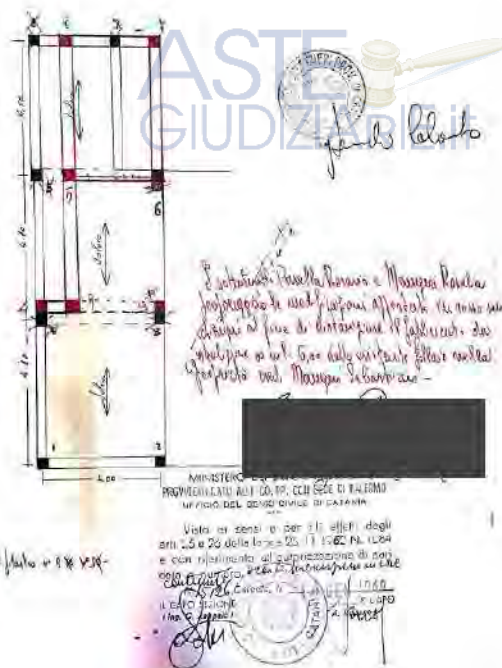
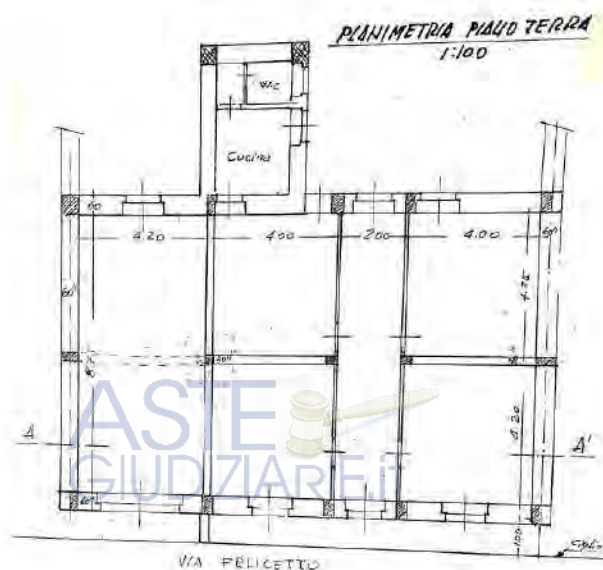
accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, 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;

In merito agli aspetti urbanistico-edilizi riportati nel presente elaborato peritale, questi sono stati dedotti sulla scorta della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina.

Le unità abitative, subb.2 e 3, costituiscono nel loro insieme un fabbricato di sole tre elevazioni fuori terra con il piano terra occupato dal sub.2 ed i restanti piani, primo e secondo, che costituiscono il sub.3.

In merito al solo piano terra in data 06/12/1963 veniva comunicata dal Comune di Santa Venerina l'approvazione del progetto. Sulla scorta della documentazione fornita e dalle informazioni assunte presso gli uffici competenti è presumibile la realizzazione di porzione del progetto originario; successivamente, con Licenza edilizia n.194 del 31/08/1968, ne veniva autorizzato l'ampliamento, sempre al solo piano terra, (l'ampliamento otteneva Nulla Osta da parte del Genio Civile di Catania in data 14/01/1969). Da dichiarazione di inizio e fine lavori del 28/01/1971, a firma del proprietario, [REDACTED], i lavori veniva avviati nel gennaio 1969 ed ultimati nel gennaio 1971.

Da fascicolo si riscontra un'ordinanza di sospensione lavori, notificata il 20/12/1971, per ampliamento del fabbricato esistente senza la prescritta autorizzazione. Tuttavia tale ordinanza non descrive l'abuso rilevato.



A Sx stralcio progetto del 1963 ed a DX elaborato esecutivo, Genio Civile, della L.E. del 1968 per ampliamento del PT

L'edificio è stato quindi oggetto di ampliamento e sopraelevazione per la realizzazione del piano primo e secondo in assenza di regolare autorizzazione. In merito a tale ampliamento veniva presentata istanza in sanatoria in data 30/04/1986 con prot.5182, pratica edilizia n.307/86 (la pratica risultava incompleta e dal 2005 al 2010 il Comune ha fatto richiesta di integrazione documentale con avviso di avvio procedimento di diniego a seguito di mancata ottemperanza). Ad oggi il titolo edilizio in sanatoria non risulta rilasciato per i motivi riportati nel certificato del 16/08/2022, prot.0010977, emesso dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Santa Venerina su richiesta dello scrivente, che di seguito si riporta integralmente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI SANTA VENERINA

Città Metropolitana di Catania

AREA IV – TECNICA

UFFICIO CONDONO EDILIZIO

legge n. 47 del 28 febbraio 1985 – legge n. 724 art. 39 del 23 dicembre 1994 e D.L. n. 193 del 26 maggio 1995 – legge n. 326 del 24 novembre 2003

Protocollo n° **0010977** del 16.08.2022

Oggetto : risposta a nota del 13.12.2021 protocollo n° 18335 – posta certificata, dott. Ing

Giuseppe Leone

IL RESPONSABILE del SERVIZIO III°

Ufficio Condono Edilizio

Visti gli atti d'Ufficio

CERTIFICA

Che in data 30.04.1986 prot. n° 5182 il Sig. [REDACTED] ha presentato istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/85 pratica registrata al n° 307/86 presso l'U.T.C. riguardante un immobile ad uso civile abitazione composto da un piano terra e primo ad uso civile abitazione e piano secondo ad uso locale vasche, fabbricato sito in Santa Venerina Via Felicetto n° 41, censito in catasto al foglio n° 34, particella n° 221 sub 2 il piano T e sub 3 il piano 1-2 entrambi categoria A/2.

Che con dichiarazione di Successione del 13.07.2000 in morte del [REDACTED] risultano eredi i

Che per la definizione della istanza di condono è necessario:

- il deposito del certificato di idoneità sismica presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania,
 - il pagamento del congruo dell'oblazione di euro 2.935,00 più interessi legali,
 - il pagamento dei diritti di segreteria di euro 258,22,
 - la visura e piante catastali aggiornate,
 - autorizzazione dell'impianto fognario esistente e relativa autorizzazione allo scarico,
 - Certificazioni previste dalle norme di legge in materia.
 - Tenuto conto che con sopralluogo del 03.06.1988 protocollo n° 7937 effettuato da personale dell'Ufficio Tecnico e del Comando di Polizia Municipale presso l'immobile sito in Via Felicetto nn. 39-41 si sono riscontrati infrazioni urbanistiche ;
 - Vista l'Ordinanza di demolizione di opere edilizie in assenza della Concessione Edilizia n° 36/88 del 04.11.1988 emessa a seguito del sopra citato sopralluogo del 03.06.1988 ;
- Considerato che a tutt'oggi i legittimi proprietari dell'immobile di cui alla presente non hanno dato esecuzione a quanto previsto nella Ordinanza Sindacale n° 36/88 del 04.11.1988 .
- Il titolo abilitativo per condono edilizio potrà essere rilasciato ad avvenuta integrazione di quanto sopra richiesto e ad avvenuta ottemperanza di quanto disposto nella succitata Ordinanza di Demolizione.

Santa Venerina li 16.08.2022



Il Resp.le Servizio III
Ufficio Condono Edilizio
Geom. Alfio Torrici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il certificato riporta in particolare come il rilascio del titolo edilizio in sanatoria è subordinato al deposito delle certificazioni mancanti (certificato di idoneità sismica, autorizzazione all'impianto fognario esistente e relativa autorizzazione allo scarico e certificazioni previste dalle norme di legge in materia), al pagamento del conguaglio oblazioni e diritti di segreteria ed all'ottemperanza di cui all'ordinanza di demolizione n.36/88 del 04/11/1988 che di seguito, anch'essa, si riporta integralmente. Tale ordinanza è riferita ai fabbricati abusivi che insistono nell'area esterna, sub.1, quali: locale forno ed adiacente area con tettoia verandata a est del fabbricato, locale box auto sul confine ovest, fabbricati sul confine est, struttura in cemento armato a nord del fabbricato con copertura che costituisce terrazzo del piano terra con sottostanti locali adibiti a deposito e riserva idrica.

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE REALIZZATE IN ASSENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ORD. N° 36/88

Rd/10 983/88
del 8.12.88

IL SINDACO

-Visto il verbale di accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comando dei Vigili Urbani prot. n.7937 del 3.6.1988 da cui risulta che i signori

[REDACTED]
licetto N° 39-41 hanno eseguito senza la prescritta Concessione Edilizia e senza l'autorizzazione del Genio Civile ai sensi della legge 2.2.1974 N°64 e successive modificazioni, le seguenti opere : un locale deposito con strutture portanti in blocchi forati di cemento con copertura a tegole con sottostante lastre di Eternitt, sorretti da orditura in legno ; rustico con pavimento in battuta di cemento delle dimensioni di mt 8.50 x 4.40 per un'altezza media di mt 2.10.

Una tettoia nello spazio intercorrente tra il confine e il loro fabbricato delle dimensioni di mt 8.20 x 3.00 con pavimento in gres, pareti in intonaco grezzo e copertura con ondulina e parte in Eternitt, sorretti da orditura parte in ferro e parte in legno, e da un locale forno con struttura in muratura di blocchi di cemento e copertura in Eternitt sorretti da orditura in legno, con pavimento in battuta di cemento, delle dimensioni di mt 3.80 x 4.00 ed altezza mt 2.30.

N° 2 fabbricati con muri perimetrali in blocchi di cemento forato e copertura in lastre di Eternitt su orditura portante in legno pavimentati con battuta di cemento, delle seguenti dimensioni : un fabbricato di mt 7.50 x 3.60 il quale si compone da 2 locali posti a quota diversa uno con altezza mt 1.90 e l'altro mt 2.50; l'altro fabbricato di mt 3.00 x 3.00 ed altezza mt 2.00; infine a piano di campagna hanno realizzato un terrazzo di mt 5.00 x 4.50 e alto m 3.20 con solaio in cemento armato e laterizi, con struttura mista, il cui piano sottostante è adibito a ripostiglio e deposito.

- Rilevata l'entità delle violazioni commesse e ravvisata la necessità della reintegrazione dell'Ordinamento giuridico violato.

- Vista la legge N° 64 del 2.2.1974 e successive modifiche ed integrazioni;

- Visti gli art.15 e successivi della legge 28.1.1977 N.10 ;
- Visto l'art.7 comma 2° della legge N.47 del 28.2.1985 ;
- Visto l'art. 2 della Legge Reg.le N 37 del 10.8.1985 ;

ORDINA

via Felicetto N° 39 - 41. di demolire a propria cura e spese entro novanta giorni dalla data della notifica della presente ordinanza senza pregiudizio delle sanzioni penali, le opere abusive indicate in normativa, con avvertimento che in mancanza saranno applicate le sanzioni previste dallo art. 7 della legge N.47 del 28.2.1985.

-Ordina, ancora, che la presente ordinanza venga notificata ai predetti

Concessioni e venga trasmessa al Pretore di Acireale, all'Intendenza di Finanza, all'Ufficio del Genio Civile di Catania, all'Ufficio Tecnico Comunale, ai Vigili Urbani, al Comando Stazione Carabinieri e all'Enel di Acireale.

Gli agenti della Forza Pubblica sono incaricati della piena e perfetta osservanza della presente.

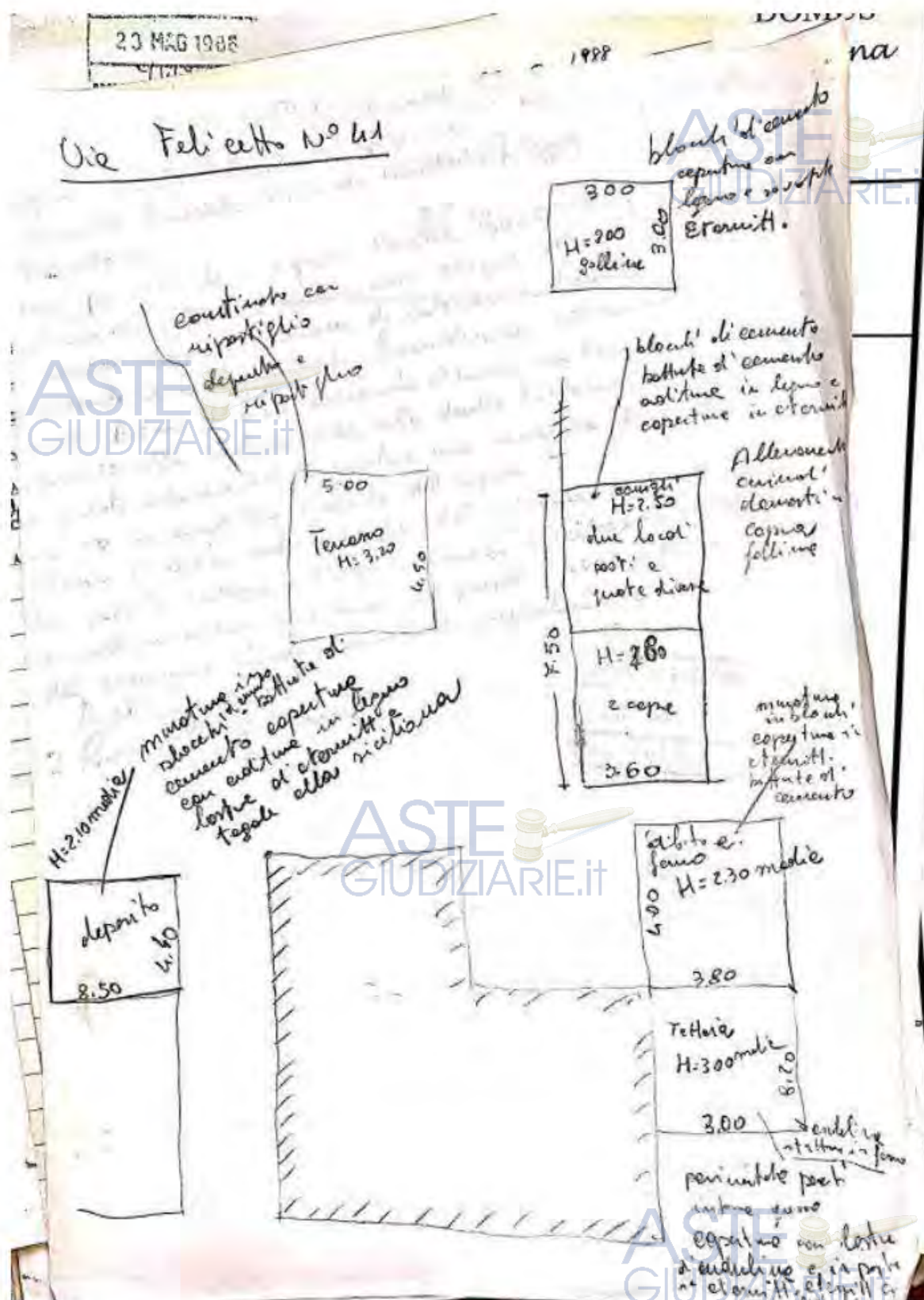
Santa Venerina 06 NOV 1988

COMUNE DI SANTA VENERINA

RELATA DI NOTIFICA

[illegible]

Il Messy, con la Confezione
(Capallero Sebastiano)



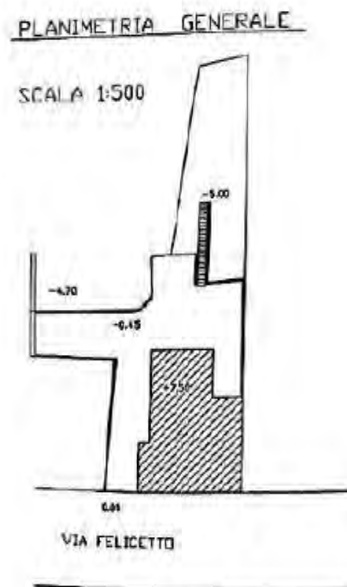
Rappresentazione grafica degli abusi (allegato all'ordinanza 36/88)

Tali abusi si considerano insistere nel solo sub.1, in mancanza di un rilievo tipografico, sulla scorta di quanto desumibile da vista satellitare.

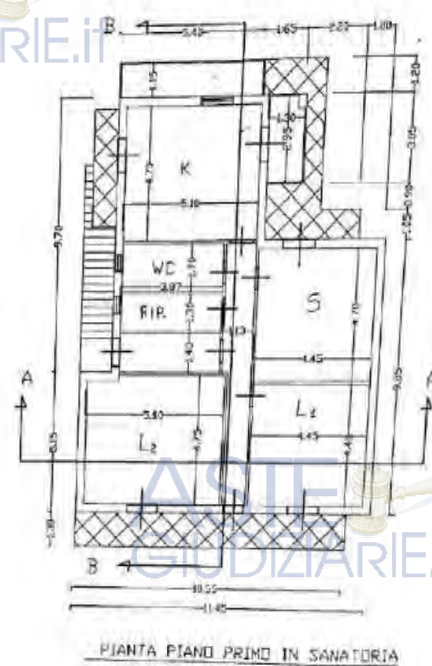
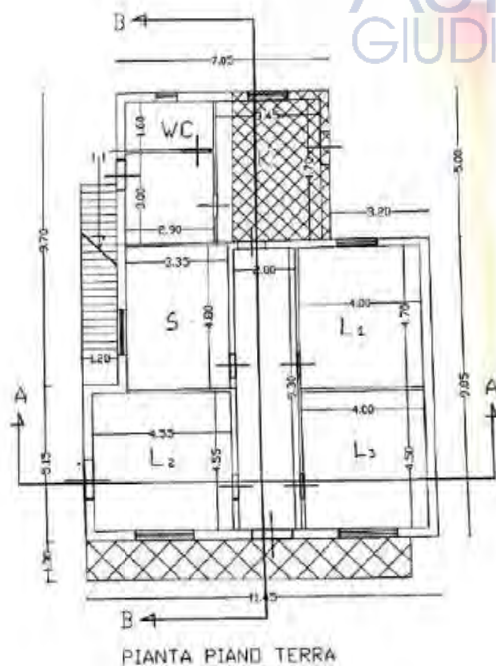
Confronto tra elaborati allegati all'istanza in sanatoria del 30/04/1986 prot.5182 e lo stato dei luoghi

Di seguito si riportano i principali elaborati grafici allegati all'istanza in sanatoria del 30/04/1986 prot.5182.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

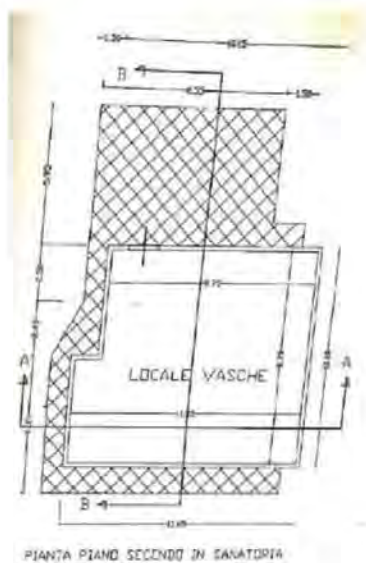


Planimetria generale



Planimetria dei piani terra e primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

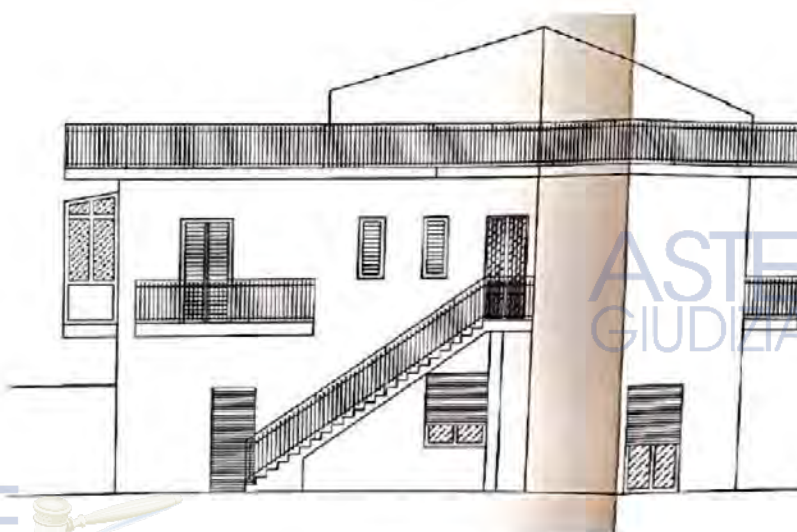


ASTE
GIUDIZIARIE.it

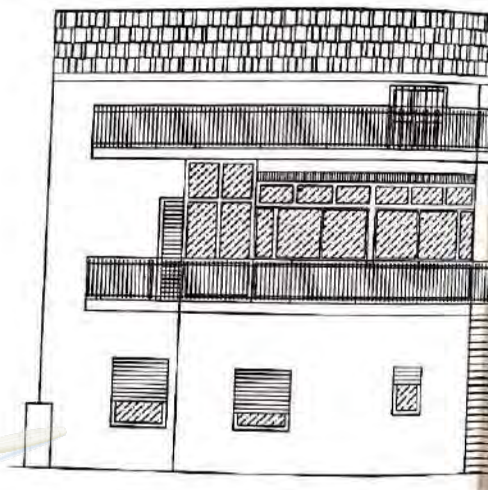
Planimetria del piano secondo



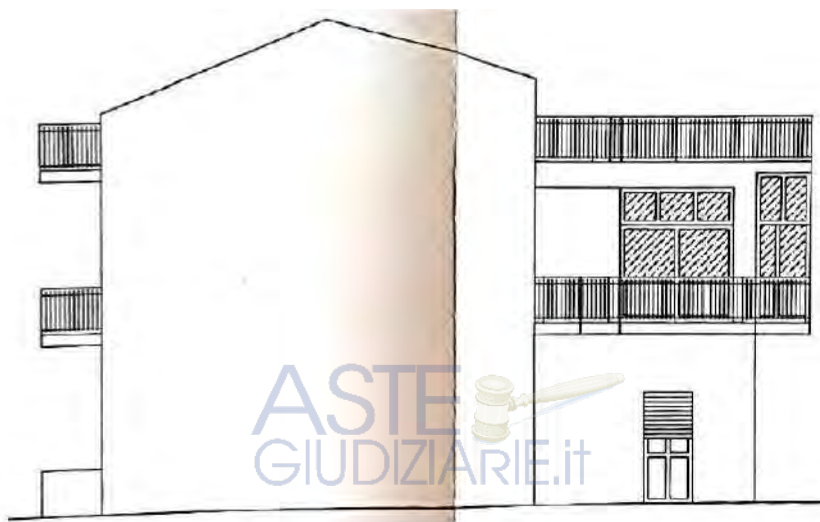
Prospetto sud



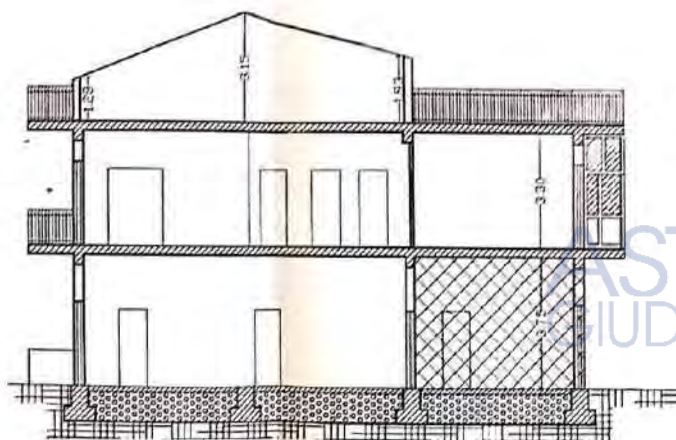
Prospetto ovest



Prospetto nord



Prospetto est



Sezione B-B



Dal confronto tra i grafici allegati all'istanza in sanatoria del 30/04/1986 prot.5182 e lo stato dei luoghi si riscontra quanto segue:

- In merito all'appartamento al piano terra (**sub.2**) la presenza di una porta interna che collega il vano centrale a ovest con l'adiacente vano posto a nord.
- In merito all'appartamento al piano primo (**sub.3**) l'accesso al vano a sud-ovest avviene direttamente dal vano ingresso (con conseguente chiusura della porta che conduceva da tale vano al corridoio). Si riscontra ancora ampliamento della superficie verandata in corrispondenza del balcone disposto a nord ed est mediante unione delle porzioni di veranda ubicate a nord ed est del balcone. Gli elaborati grafici non riportano nessuna scala di collegamento con il piano secondo e tantomeno la scala in ferro, vetusta, ubicata a nord che si diparte dal sub.1 (con sbarco nella porzione di veranda in ampliamento).

Il locale vasca al piano secondo è stato diviso da un tramezzo lungo la linea di colmo della copertura a tetto definendo in effetti due ambienti.

- In merito ai fabbricati abusivi oggetto di ordinanza di demolizione si rimanda a quanto già descritto in precedenza.

Si riportano di seguito le spese orientative per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

In merito alla pratica in sanatoria si considerano le spese dedotte dalla certificazione rilasciata dal Comune di Santa Venerina il 16/08/22 con prot.10977.

In merito alla realizzazione della porta interna nel **sub.2** si considera la presentazione di una CILA in sanatoria ed aggiornamento catastale.

In merito alla modifica della porta interna di accesso al vano a sud-ovest nel **sub.3** e l'ampliamento della veranda si considera la presentazione di una CILA in sanatoria ed aggiornamento catastale previo ottenimento del nulla osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania.

In merito alla scala in ferro, vetusta, che si diparte dall'area esterna a nord, sub.1, sino al piano primo, non presente sia negli elaborati catastali né tantomeno in quelli allegati all'istanza in sanatoria, si considerano i costi del suo smontaggio (lo smontaggio della scala in ferro scaturisce inoltre dal fatto che il sub.1 risulta, da sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Acireale in data 08/03/2012, pertinenza del sub.2, con accesso del sub.3 consentito mediante la scala in muratura ubicata a ovest del fabbricato).

In merito ai manufatti abusivi, di cui all'ordinanza n.36/88, si considerano i costi approssimativi della loro demolizione.

Deprezamenti ai fini urbanistico-edilizio e catastali.

Descrizione	Somme previste orientative ed approssimative
Per la presentazione di CILA in sanatoria ed aggiornamento catastale relativamente al sub.2.	€ 2.000,00
Per la presentazione di CILA in sanatoria, ottenimento nulla osta S.BB.CC.AA. ed aggiornamento catastale relativamente al sub.3.	€ 2.550,00
Per definizione istanza di condono per conguaglio oblazione e diritti di segreteria al netto degli interessi legali.	€ 3.193,22
Spese tecniche per redazione documentazione mancante (Certificato di idoneità sismica, ottenimento autorizzazione allo scarico, ottenimento certificazioni previste dalle norme di legge in materia, etc.)	€ 3.500,00
Per opere di demolizione di cui all'Ordinanza Sindacale n.36/88 del 04/11/1988 (opere in muratura e c.a.).	€ 9.000,00
Per smontaggio scala in ferro a nord da PT a P1	€ 500,00
Totale spese	€ 20.743,22

Tutti gli importi sopra citati sono da considerarsi **assolutamente approssimativi e orientativi** e non considerano sanzione, ulteriori diritti ed oneri se dovuti, interessi, presentazione di SCA, etc. In merito ai costi di demolizione questi sono stati dedotti sulla scorta del Prezzario Regionale vigente (2022). Si precisa come l'eccedenza agli importi sopra citati, di qualsiasi entità resteranno a carico dell'aggiudicatario.

RIPARTIZIONE DELLE SOMME

In merito alla ripartizione delle somme sopra descritte, quelle riferite alla definizione dell'istanza di condono e spese tecniche verrà ripartita in parti uguali alle unità immobiliari subb.2 e 3 ($€3.193,22 + €3.500,00 = €6.693,22/2 = €3.346,61$). In merito alle somme relative alle opere di demolizione di cui all'ordinanza n.36/88, queste verranno considerate solo per il sub.1. in merito allo smontaggio della scala in ferro a nord le spese necessarie saranno a carico del sub.3, mentre le spese per la CILA ed aggiornamento catastale verranno attribuite ai singoli subalterni.

3.10 Quesito J

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

In merito al fabbricato su cui insistono i subb.1 e 2 è stata presentata istanza in sanatoria in data 30/04/1986 con prot.5182, pratica edilizia n.307/86. Ad oggi il titolo edilizio in sanatoria non risulta rilasciato ed ai fini del suo rilascio si rimanda a quanto riportato nel certificato del 16/08/2022, prot.0010977, emesso dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Santa Venerina (cfr. capitolo 3.9).

3.11 Quesito K

Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 c.5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L.269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi; 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.

cfr. capitolo precedente.

3.12 Quesito L

In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

In merito al fabbricato su cui insistono i subb.2 e 3 si rimanda a quanto già ampiamente esposto al capitolo 3.9. In merito ai manufatti abusivi di cui all'ordinanza di demolizione n.36/88 del 04/11/1988 si considerano i costi della loro demolizione.

3.13 Quesito M

verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Riguardo alle formalità gravanti sul bene si rimanda al capitolo 3.6. Si sottolinea come non trattasi di fabbricato condominiale essendo costituito da sole due unità abitative.

3.14 Quesito N

verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Trattandosi di sole due unità ad uso abitativo non è presente condominio.

3.15 Quesito O

verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

N.A.

3.16 Quesito P

accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non trattasi di fabbricato condominiale.

3.17 Quesito Q

accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

L'appartamento al piano terra identificato con il sub.2, l'area esterna identificata con il sub.1 ed i terreni agricoli identificati con le partt.307, 305, 251 e 306 sono in uso a [REDACTED]

██████████. In merito all'unità immobiliare, sub.3, disposta ai piani primo e secondo, questa risulta libera e non arredata, e nella disponibilità di ██████████.

3.18 Quesito R

elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, 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 all'oro adeguamento;

Le unità abitative identificate con il sub.2 e sub.3 insistono in un fabbricato rifinito esternamente a solo intonaco ad eccezione della porzione a piano terra fronte strada che risulta rifinita con tonachino bianco.



A Sx vista del prospetto a nord ed a Dx quello a ovest



Vista del prospetto a sud sulla via Felicetto

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARE

3.18.1 APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL FG. 34 PART.221 SUB.2

Appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato civile di sole tre elevazioni fuori terra costituito da due sole unità abitative. L'appartamento costituisce l'intera superficie di piano e presenta accesso dal civ.41 della via Felicetto in Santa Venerina oltre che dalla corte esterna di pertinenza, sub.1, avente ingresso dal civ.39 della stessa via.

Classificazione catastale: categoria A/2: abitazione di tipo civile.

Altezza interna utile: altezza massima di circa 3,60 metri.

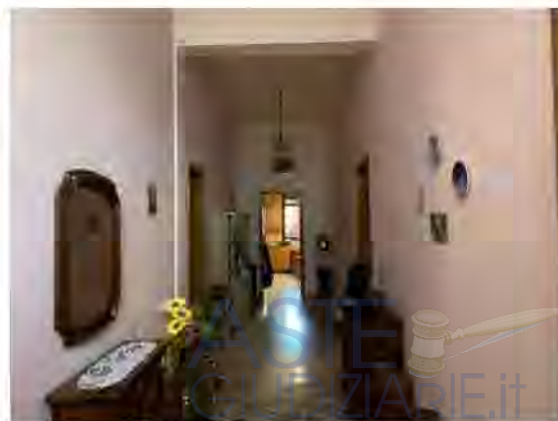
Ultimazione dei lavori di costruzione: 1983.

Esposizione: nord, ovest, sud e parzialmente a est.

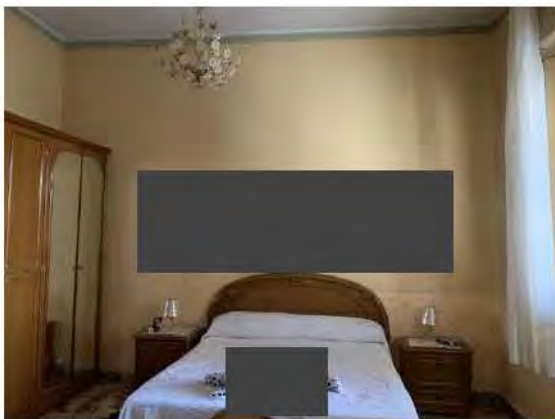
Confini: a sud con la via Felicetto, a est con altra ditta e corte di pertinenza sub.1 e per i restanti lati con la corte sub.1.

Descrizione

A seguito di sopralluogo l'appartamento risulta costituito da corridoio centrale, con sviluppo sud-nord, che permette di raggiungere due vani a est ed ulteriori due vani a ovest ed a terminazione nord la cucina ed ancora un disimpegno ed un wc. Tutti gli ambienti presentano aperture esterne con il lato sud fronte strada ed i restanti lati sulla corte di pertinenza sub.1.



Vista ingresso-disimpegno



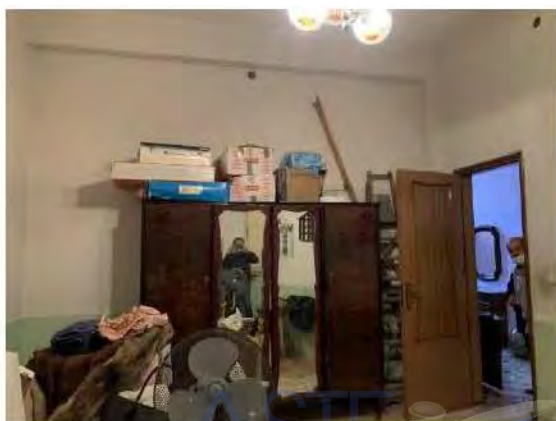
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista camera a sud-est



Vista della camera a sud-ovest

ASTE
GIUDIZIARIE.it

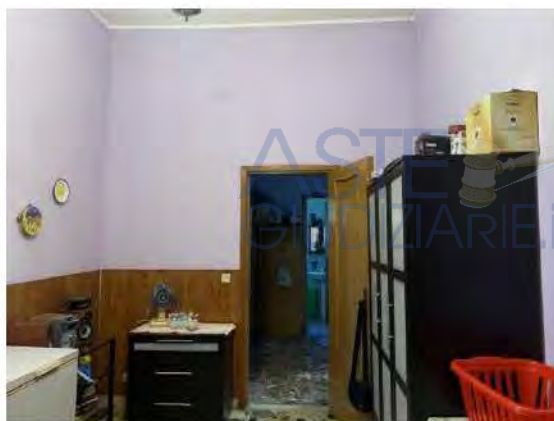


Vista della camera a nord-est

ASTE
GIUDIZIARIE.it

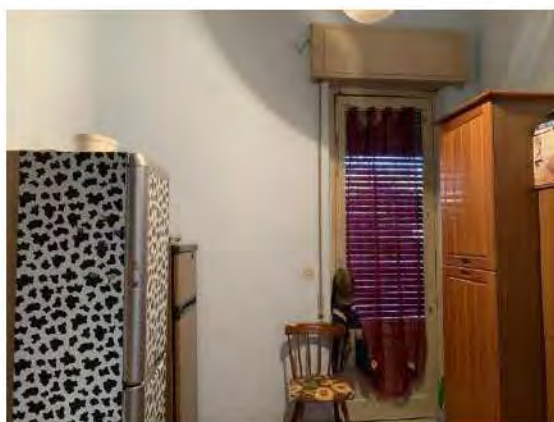
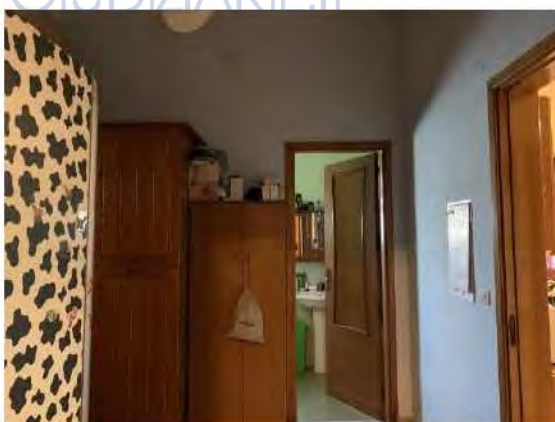
ASTE
GIUDIZIARIE.it





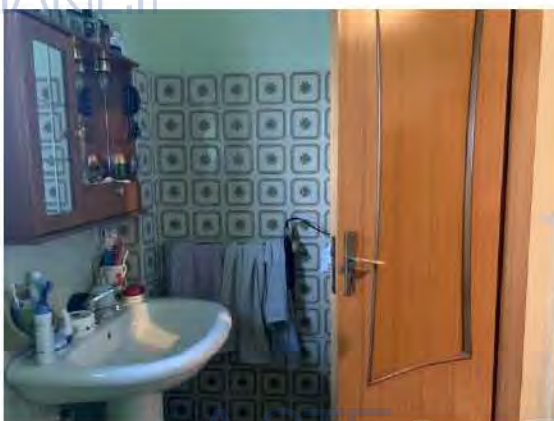
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista della cameretta centrale a ovest



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista del disimpegno



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista del wc

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista della cucina

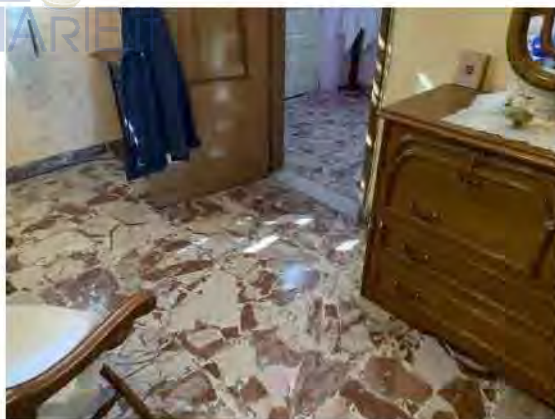


Infissi interni ed esterni:

Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni anch'essi in legno e vetro singolo con tapparelle manuali.

Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni:

I pavimenti sono in segato di marmo di diversa tipologia con pareti e soffitti intonacati e dipinti. Il servizio igienico presenta rivestimento a pavimento e pareti in ceramica con restanti superfici intonacate e dipinte. La cucina presenta pavimento in segato di marmo e rivestimento alle pareti in maiolica con restanti superfici intonacate e dipinte.



Tipologia pavimentazione





Tipologia pavimentazione

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto idrico.

Il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca.

Si riscontra la presenza di una vecchia stufa a legno nel vano cucina ed una caldaia alimentata a GPL per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza del prospetto nord.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale interno è da considerarsi discreto. Si rilevano tuttavia alcune lesioni in corrispondenza dei tramezzi interni e patologie localizzate da umidità in corrispondenza dei soffitti e nella parte basamentale della muratura localizzate in particolare nel vano a sud-est ed in quello centrale a ovest dove è inoltre presente un lambris in doghe di legno.

Dimensioni nette dei singoli vani costituenti l'appartamento come riscontrabile sui luoghi



Pianta appartamento piano terra sub.2

Vani appartamento	Superficie (mq)
Vano 1	17,80
Vano 2	18,85
Vano 3	14,05
Vano 4	18,80
Disimpegno	8,50
Cucina	14,95
WC	4,40
Corridoio	18,40
Superficie netta	115,75

Terrazzino	Superficie (mq)
Terrazzino a sud fronte strada	14,00
Superficie	14,00

3.18.2 AREA ESTERNA IDENTIFICATA AL FG. 34 PART.221 SUB.1

Trattasi di area esterna che perimetra il fabbricato sui lati nord, ovest e parzialmente ad est. Tale area esterna, catastalmente BCNC dei subb.2 e 3, per effetto della sentenza di divisione trascritta il 19/09/2013 ai nn.37725/46585, risulta in proprietà a [REDACTED] e quindi pertinenza dell'appartamento al piano terra sub.2 (a tal proposito la sentenza così recita: *Lotto 1, assegnato a [REDACTED]; appartamento al piano terra di via Felicetto 41, Santa Venerina, con l'intera quota del terreno di pertinenza adibito a cortile e terrazza. In catasto al foglio 34, particella 221 sub 1 e sub 2, nonché terreno in catasto al foglio 34, particelle 251, 305, 306, 307...*). Si sottolinea tuttavia come l'accesso all'unità abitativa al piano primo, e di conseguenza del sovrastante piano secondo, sub.3, avviene esclusivamente attraverso il sub.1 con ingresso dal civ.39 della via Felicetto.

Se ne deduce che se pur tale area esterna risulta in proprietà a [REDACTED] presenta una servitù di passaggio per l'unità abitativa disposta al piano primo e secondo.

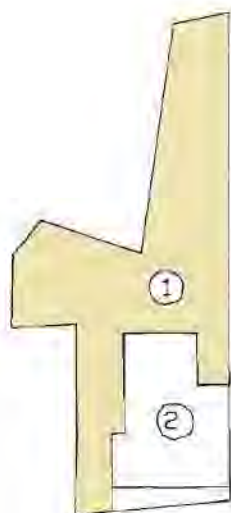
Classificazione catastale: categoria bene comune non censibile dei subb.1 e 2.

Confini: a sud con la via Felicetto ed appartamento sub.2, a est ed ovest con altre ditte ed a nord con terreno agricolo partt.307 e 305 sempre in ditta a [REDACTED].

Descrizione

Trattasi area esterna nella quasi totalità rifinita in battuto di cemento con la porzione più a nord con piano di calpestio che costituisce copertura di un sottostante locale deposito con all'interno una vasca idrica ed ulteriore locale deposito tutti realizzati abusivamente in cemento armato e tamponature in blocchi di cls. In corrispondenza di tale area esterna tra il sub.2 ed il confine est è presente una tettoia, con struttura in legno e/o ferro e manto in eternit, chiusa in corrispondenza del confine est con una struttura in ferro e vetro che prosegue verso nord a copertura di un locale, avente struttura in blocchi di cls vibrato, con all'interno un forno a pietra. Sempre sul confine est, procedendo verso nord, a quota decrescente, sono ulteriori manufatti aventi muratura in blocchi di cls vibrato e manto in eternit e tegole. In corrispondenza del confine ovest è inoltre presente un manufatto con muratura in blocchi di cls e copertura in eternit utilizzato come posto auto coperto.

In mancanza di misurazione strumentale, sulla scorta di quanto possibile rilevare in loco e delle immagini satellitari, si ipotizza che tutti i manufatti sopra citati insistono su tale area. Tali manufatti risultano abusivi ed oggetto di ordinanza di demolizione n.36/88 del 04/11/1988.



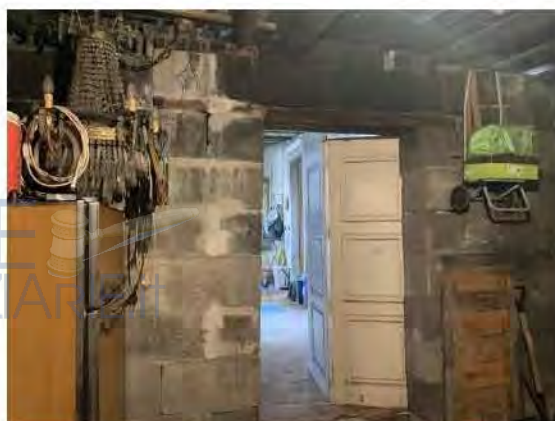
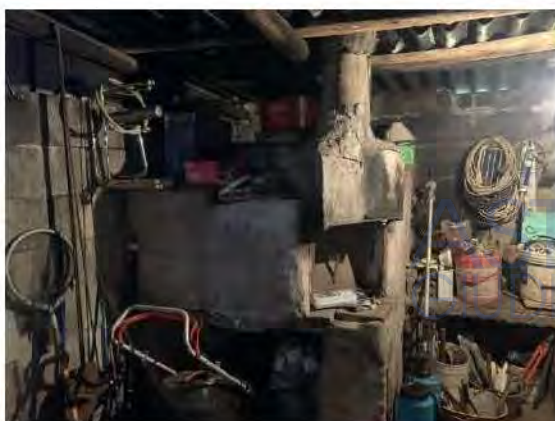
Pianta sub 1

Area esterna sub1	Superficie (mq)
Area esterna sub.1	415,00
Superficie netta	415,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A SX porzione a est occupata dalla tettoia tra fabbricato, sub.2, e confine ed a Dx terminazione nord della tettoia dove è presente il vano con forno a pietra



Interno del vano con forno a pietra



A Sx manufatto ad uso garage a ovest ed a DX vista in direzione nord-ovest

ASTE
GIUDIZIARIE.it





A Sx vista in direzione nord ed a DX vista in direzione est con la scala in ferro e vetusta che conduce al P1 sub.3

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista dei manufatti sul confine est

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista dei manufatti sul confine est

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista dei manufatti sul confine est



Vista dei manufatti sul confine est e del corpo a nord: terrazzo con sottostante locale deposito

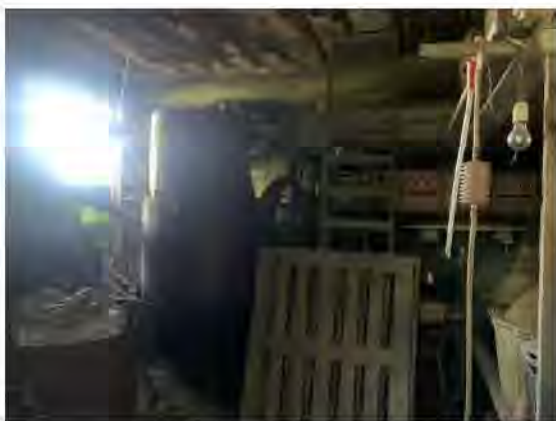
ASTE
GIUDIZIARIE.it



A Sx vista dei manufatti sul confine est e del corpo a nord ed a DX vista di quello a ovest

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Interno del deposito sottostante il terrazzo a nord



Interno del deposito sottostante il terrazzo a nord lato ovest

3.18.3 APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL FG. 34 PART.221 SUB.3

Appartamento al piano primo con sovrastante volume catastalmente locale vasche e terrazzo a livello. Trattasi di appartamento al piano primo raggiungibile con una scala esterna disposta sul prospetto ovest del fabbricato che si diparte dall'area esterna sub.1 (con accesso dal civ.39 della via Felicetto). Si riscontra la presenza di ulteriore scala di accesso in corrispondenza del balcone a nord realizzata in ferro ed in pessimo stato di conservazione. L'appartamento occupa l'intera superficie del piano primo e presenta balconi a sud, fronte strada, a ovest ed a nord-est (quest'ultimo occupato in buona parte da una struttura verandata in alluminio e vetro singolo). Il piano secondo non presenta scala di accesso dal sottostante piano primo se pur la planimetria catastale riporti la presenza di una scala a chiocciola in corrispondenza del balcone nell'angolo a nord-est del piano primo.

Classificazione catastale: categoria A/2: abitazione di tipo civile.

Altezza interna utile: altezza massima di circa 3,30 metri.

Ultimazione dei lavori di costruzione: 1983.

Esposizione: nord, ovest, sud e parzialmente a est.

Confini: a sud con la via Felicetto, a est con altra ditta e corte di pertinenza del piano terra (sub.1) e per i restanti lati sempre con la corte sub.1.

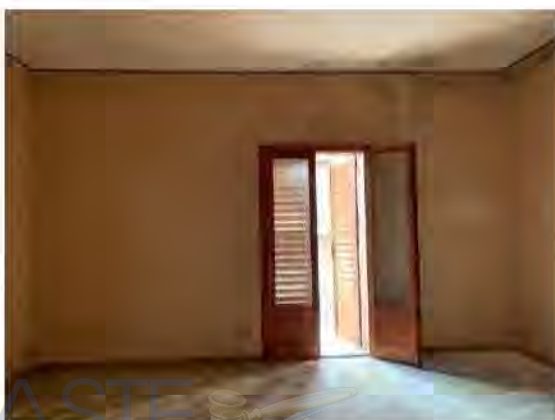
Descrizione

A seguito di sopralluogo l'appartamento risulta costituito da ingresso che immette in un corridoio centrale con sviluppo sud-nord. Dall'ingresso si raggiunge un soggiorno a sud e dal corridoio due vani a est, wc e cameretta a ovest ed un'ampia cucina a terminazione nord. In corrispondenza del balcone a nord-est è presenta una veranda in alluminio e vetro singolo.

Al piano secondo, privo di scala di accesso dal piano primo, è presente un volume con copertura a tetto a due falde e manto in tegole (con pendenza delle falde a nord e sud) diviso internamente in due ambienti separati da un tramezzo disposto in corrispondenza della linea di colmo. A tale quota è inoltre presente un terrazzo con calpestio in guaina bituminosa.

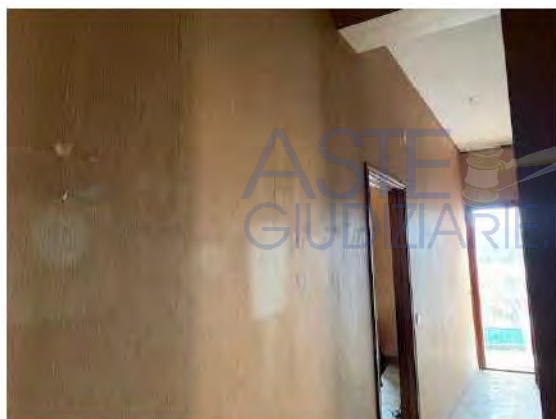
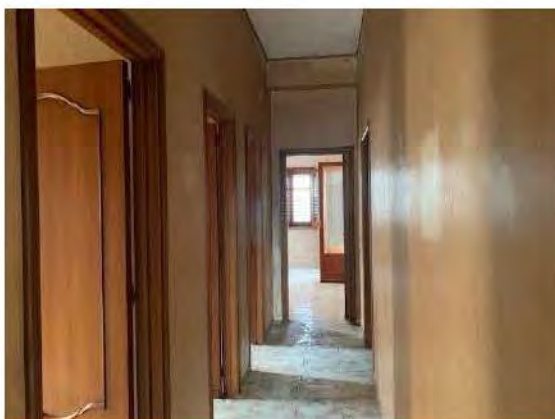


Vista ingresso



Vista soggiorno a sud





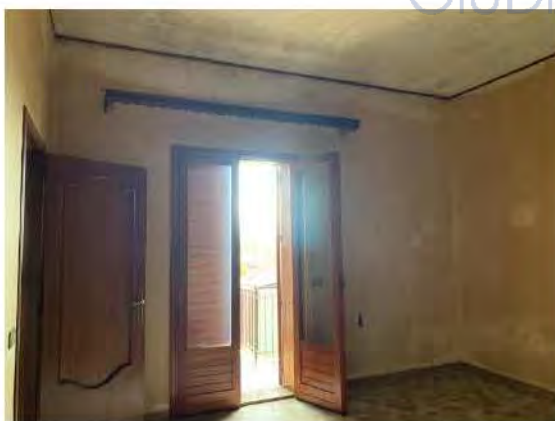
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista corridoio



Vista camera a sud-est

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista della camera a nord-est

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

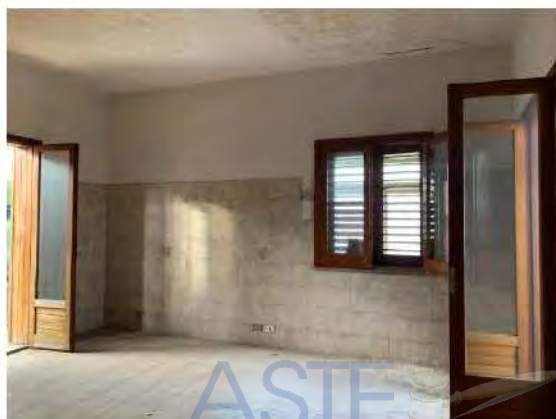
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista camerino a ovest



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista del wc



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista della cucina

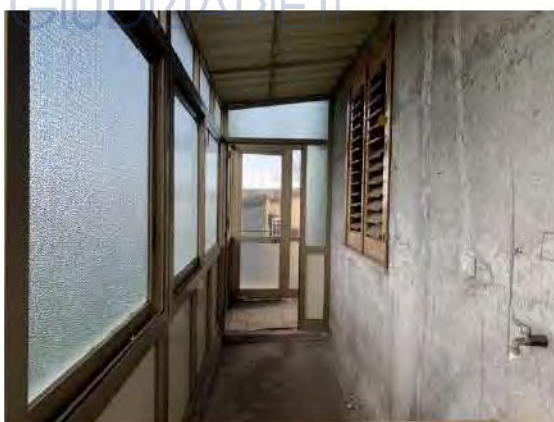
ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista della cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A Sx vista della veranda porzione a nord ed a Dx quella a est

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dettagli interni della veranda porzione a nord dove sono presenti attacchi idrici e scarico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





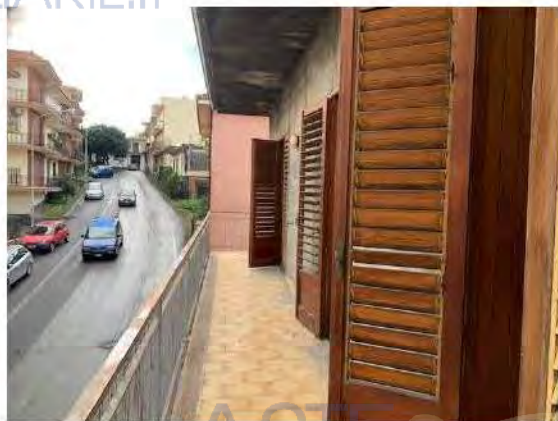
Vista del balcone a nord-est

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista del balcone a nord-est e della veranda

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista del balcone a sud fronte strada

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





A Sx vista dei balconi a nord ed ovest ed a Dx vista della scala di accesso al P1



Scala esterna in ferro a nord



Locale piano secondo e terrazzo a livello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Locale piano secondo e terrazzo a livello



Locale piano secondo e terrazzo a livello

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Interno locale piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Interno locale piano secondo

Infissi interni ed esterni:

L'appartamento al piano secondo presenta infissi interni in legno tamburato e quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e persiane. Il volume al piano secondo presenta porta d'accesso in ferro e vetro.

Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni:

L'appartamento presenta pavimenti in ceramica con servizio e cucina aventi rivestimento a parete in ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. Le superfici interne sono intonacate e dipinte e/o rivestite con carta da parati.

I balconi presentano finitura a pavimento in ceramica ad eccezione della pozione a nord verandata che si presenta priva di rivestimento e massetto con predisposizione di impianto idrico e scarico.

Il volume al piano secondo si presenta allo stato rustico sia in corrispondenza del pavimento che delle pareti. La struttura lignea della copertura è a vista con sovrastante tavolato e manto in tegole.

Dotazione degli impianti:

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto idrico.

Il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale interno è da considerarsi scarso. Si riscontrano diffuse patologie da umidità di infiltrazione che interessano la quasi totalità dei soffitti ed anche parte delle murature. Si riscontrano inoltre manifestazioni visibili da umidità

in corrispondenza delle pareti nella cameretta ed in corrispondenza del wc sopra il rivestimento in maiolica e distacco diffuso della carta da parati ormai vetusta.

I balconi ai piani primo e secondo (questi ultimi corrispondenti con terrazzo di copertura) si presentano vistosamente ammalorati e la struttura lignea della copertura del vano al piano secondo si presenta vistosamente inflessa con puntelli posti a limitarne il cedimento.

In merito al terrazzo ed ai balconi è possibile ipotizzare una riduzione delle caratteristiche prestazioni dei sistemi di impermeabilizzazione.



Alcuni esempi di patologie da umidità riscontrate



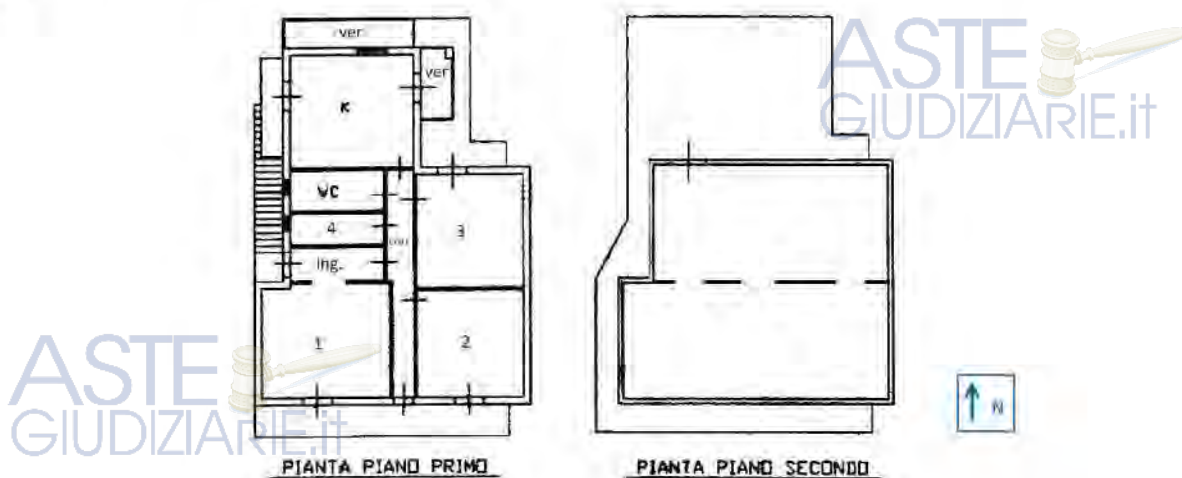
Alcuni esempi di patologie da umidità riscontrate



Alcuni esempi di patologie da umidità riscontrate



Dimensioni nette dei singoli vani costituenti l'appartamento come riscontrabile sui luoghi



Pianta appartamento piano primo e del locale al piano secondo

Vani appartamento	Superficie (mq)
Vano 1	25,40
Vano 2	19,50
Vano 3	20,20
Vano 4	5,00
Cucina	23,60
WC	6,80
Ingresso	5,60
Corridoio	9,25
Superficie netta	115,35

Veranda	Superficie (mq)
Veranda come da piani catasto	9,40
Superficie	9,40

Balconi e scala lato ovest	Superficie (mq)
Balconi e scala piano primo	31,80
Superficie	31,80

Volume piano secondo	Superficie (mq)
Volume piano secondo	97,00
Superficie	97,00

Terrazzo piano secondo	Superficie (mq)
Terrazzo piano secondo	57,70
Superficie	57,70

3.18.4 TERRENI AGRICOLI IDENTIFICATI AL FG. 34 PARTT.307, 305, 251 E 306

Trattasi di terreni agricoli contigui in parte piantumati con agrumi/ulivi ed alberi da frutto, ma in stato incolto, che costituiscono nell'insieme un piccolo fondo con consistenza complessiva di 1286,00. I terreni, per quanto possibile accertare presentano confini con muretti in pietrame lavico dotati in parte di sovrastante rete metallica sorretta da paletti anch'essi metallici.

Il piccolo fondo costituito dalle partt.307, 305, 251 e 306 confina a est, ovest e nord con altre ditte ed a sud con la corte sub.1 in precedenza descritta.

In merito alla zonazione del terreno ai fini urbanistici si rimanda al CDU riportato al cap.3.8.

Terreni	Superficie (mq)
Part.307	30,00
Part.305	660,00
Part.251	398,00
Part.306	198,00
Superficie netta	1286,00



Vista area a giardino



Vista area a giardino

Determinazione della superficie commerciale delle singole unità immobiliari

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C adottando specifici correttivi che tengono conto delle caratteristiche dell'oggetto di stima.

Trattandosi di unità ad uso abitativo la superficie (immobile a destinazione ordinaria Gruppo R) è stata definita considerando quanto segue:

- *La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie esterna lorda) S.E.L.;*
- *La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente punto; del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- *La superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali; del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;*
- *La superficie delle verande di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, computata nella misura: del 40 per cento.*
- *La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie esterna lorda, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.*
- *In merito al terreno di pertinenza ad uso giardino, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 2 per cento.*

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La superficie definita è stata quindi arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale risulta quindi definita dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie, queste ultime moltiplicate per i rispettivi indici mercantili.

$$S_{comm} = S_L + \sum \pi_i * S_i$$

Ai fini della definizione della superficie commerciale si considera solo quanto desumibile dalle planimetrie e rispondente allo stato dei luoghi.

Considerato che i cespiti oggetto di pignoramento risultano legati in proprietà a [REDACTED], relativamente all'unità abitativa identificata al foglio 34 part.221 sub.3, ed a [REDACTED], relativamente all'unità abitativa identificata al foglio 34 part.221 sub.2, all'area esterna sub.1 ed ai terreni partt.251, 305, 306 e 307 sempre del foglio 34, ai fini della presente stima si considerano due lotti distinti uno riferito all'unità in capo a [REDACTED] e l'altro comprendente le unità immobiliari in capo a [REDACTED]. Si sottolinea quindi, ai fini della definizione della superficie commerciale dei beni, con riferimento alla Sentenza Divisionale n.12639/2004 R.G., come l'area esterna sub.1 (se pur interessata da una servitù di passaggio per consentire l'accesso all'appartamento identificato con il sub.3) ed i terreni partt.251, 351, 306 e 307, vengono considerati pertinenze dell'appartamento al piano primo identificato con il sub.2.

Bene in capo a [REDACTED]

Appartamento ai piani primo e secondo (foglio 34 part.221 sub.3)

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie appartamento piano primo (S.E.L.)	142,00	1,00	142,00
Area verandata piano primo	9,40	0,40	3,76
<i>Superfici secondarie (S₂)</i>			
Balconi piano primo	25,00	0,3	7,50
	6,80	0,1	0,68
<i>Superfici vani accessori (S_{va})</i>			
Volume piano secondo (S.E.L.)	110,00	0,25	27,50
Terrazzo piano secondo	25,00	0,15	3,75
	32,70	0,05	1,64
Totale			186,83
Per arrotondamento			187,00

Beni in capo a [REDACTED]

Appartamento al piano terra con area esterna (foglio 34 part.221 sub.2 e sub.1)

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie appartamento piano terra (S.E.L.)	142,00	1,00	142,00
<i>Superfici secondarie (S₂)</i>			
Terrazzino a sud fronte strada	14,00	0,3	4,20
Area esterna sub.1	142,00	0,1	14,20
	273,00	0,02	8,19
Totale			168,59
Per arrotondamento			169,00

Terreni (foglio 34 partt.251, 305, 306 e 307)

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie terreni	1.286,00	0,02	25,72
Totale			25,72
Per arrotondamento			26,00

3.19 Quesito S

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 ed il 20 % del valore stimato.

La valutazione riportata nel presente elaborato peritale è un rapporto estimativo oggettivo finalizzato ad ottenere un valore di mercato attendibile dell'oggetto di stima che tenga conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Ciò sottintende come la valutazione non sia stata condotta basandosi sul mero utilizzo dei dati desunti dalla banca dati OMI. A tal proposito lo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio evidenzia come le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima del valore del singolo immobili, riferendosi esclusivamente ad un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie, e le stesse diventano non la misura del valore commerciale del bene, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (zona OMI).

I dati OMI verranno quindi utilizzati esclusivamente come range di comparazione del valore calcolato delle unità oggetto di pignoramento.

Dovendo quindi determinare il più probabile valore **di mercato all'attualità** degli immobili oggetto di stima, questa è stata condotta applicando metodi e procedure di valutazione che rispecchiano la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare post emergenza sanitaria a causa del Covid-19.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito come segue:

Valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sulla base di quanto sopra si è quindi ritenuto opportuno adottare il **metodo sintetico comparativo**. Questo è un procedimento di stima per la definizione del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto aventi caratteristiche e tipologie simili (**comparabili**) in **ambito temporale attuale che rispecchia di conseguenza le condizioni correnti del mercato immobiliare**. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecniche degli immobili, sulla base di rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject (oggetto di stima) per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti da indici percentuali delle caratteristiche immobiliari.

I comparabili presi a riferimento sono stati individuati tra quelli aventi medesime caratteristiche, ed ubicati in un intorno territoriale ragionevolmente contenuto rispetto all'oggetto della presente relazione, il tutto mediante l'utilizzo di informazioni dedotte da siti specializzati nel settore immobiliare.

Le informazioni assunte dai siti specializzati, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, legate appunto alle effettive proposte di vendita di zona, fornendo inoltre un ampio bacino di informazioni del cespite a riferimento con l'ausilio di immagini ed informazioni tecniche quali lo stato di conservazione interno ed esterno e le dotazioni anche in termini impiantistici. Si sottolinea inoltre come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa che tiene conto della diminuzione del prezzo in fase di trattativa. L'applicazione della riduzione sul prezzo offerto è una prassi ormai consolidata ed utilizzata anche dagli istituti di credito per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione per le garanzie ipotecarie.

Per la definizione del prezzo comparato si farà quindi riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno (con totale dei coefficienti di ponderazione compresi tra -35% e +35% per singolo comparabile). Tali coefficienti tengono conto dell'ubicazione, del livello di piano, delle dimensioni, delle dotazioni (presenza o meno di giardino, etc.), dello stato di manutenzione, del livello impiantistico, della qualità delle finiture interne e quindi del margine di trattativa. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione

sopra citati si premette quanto segue. In merito all'ubicazione, se l'immobile oggetto di stima si trova in una zona più qualificata il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito al livello di piano se l'immobile oggetto di stima si trova ad un piano superiore il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo, in merito alle dimensioni, se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; in merito alle dotazioni, alla manutenzione, al livello impiantistico ed alle finiture interne, se l'immobile oggetto di stima presenta migliori qualità rispetto al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo. In merito al margine di trattativa si applica, come sopra descritto, il coefficiente pari al -10%.

Di seguito si riportano le tabelle di valutazione delle unità immobiliari al piano terra e primo con relative pertinenze e relativi valori commerciali.

Beni in capo a [REDACTED]

Appartamento al piano terra in soluzione semindipendente in stato di manutenzione discreto, sub.2, con annessa corte esterna di pertinenza, sub.1, ed area a giardino, partt.251, 305, 306 e 307. Le unità immobiliari facenti parte dei beni in capo a [REDACTED] sono accessibili in modo autonomo dal civ.41 della via Felicetto in Santa Venerina e/o dal civ.39 della stessa via. L'area esterna, sub.1, in corrispondenza del civ.39 presenta una servitù di passaggio per consentire di raggiungere la scala in cemento armato posta a ovest del fabbricato che conduce al piano primo.

COMPARABILI					COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE										€/MQ PONDERATO
N.	INDIRIZZO	DESTINAZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	PIANO	DIMENSIONI	DOTAZIONI	MANUT.	LIVELLO IMP.	LIV. FINITURE	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE	
1	via Stabimenti	Residenziale	224	€ 110.000	491	-5%	-5%	5%	10%	0%	0%	5%	-10%	0%	491
3	via Acqua Bongiardo	Residenziale	103	€ 99.000	670	-5%	0%	-5%	10%	-10%	-5%	-5%	-10%	-30%	469
4	via Provinciale	Residenziale	115	€ 53.000	461	0%	0%	-5%	15%	15%	10%	10%	-10%	35%	622
5	via Provinciale	Residenziale	189	€ 105.000	556	0%	0%	0%	-10%	10%	10%	10%	-10%	10%	611
Coefficiente totale di ponderazione per ciascuno dei comparabili -35 ≤ C.P.T. ≤ 35													€/mq COMPARATIVI	548	
													€/mq ARROTONDATO	550	

Valore unitario €/mq **550,00**

Determinazione del valore commerciale

Appartamento al piano terra con area esterna (foglio 34 part.221 sub.2 e sub.1)

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie appartamento piano terra (S.E.L.)	142,00	1,00	142,00
Superfici secondarie (S_i)			
Terrazzino a sud fronte strada	14,00	0,3	4,20
Area esterna sub1	142,00	0,1	14,20
	273,00	0,02	8,19
Totale			168,59
Per arrotondamento			169,00

Terreni (foglio 34 partt.251, 305, 306 e 307)

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie terreni	1.286,00	0,02	25,72
Totale			25,72
Per arrotondamento			26,00

Consistenza commerciale totale 169,00 mq + 26,00 mq = 195,00 mq

Valore commerciale 195,00 mq x 550,00 €/mq = € 107.250,00

Valore di mercato dei beni in capo a [REDACTED]	€107.250,00
<i>Deduzioni</i>	
Per completamento pratica in sanatoria cfr. cap.3.9	-€ 3.346,61
Per presentazione di CILA in sanatoria ed agg. Catastale cfr. cap.3.9	-€ 2.000,00
Per demolizioni cfr. cap.3.9	-€ 9.000,00
Valore di Mercato	
€ 92.903,39	
Per arrotondamenti	
€ 93.000,00	

Beni in capo a [REDACTED]

Appartamento al piano secondo in soluzione semindipendente in stato di manutenzione scarso con sovrastante volume catastalmente locale vasca (allo stato grezzo) e terrazzo a livello. Il piano primo è raggiungibile da una scala esterna in cemento armato che si diparte dalla corte esterna al piano terra, sub.1, con accesso dal civ.39 della via Felicetto in Santa Venerina, mentre il piano secondo risulta non accessibile se non mediante l'utilizzo di una scala di fortuna.

COMPARABILI						COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE									€/MQ PONDERATO	
N.	INDIRIZZO	DESTINAZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	PIANO	DIMENSIONI	DOTAZIONI	MANUT.	LIVELLO IMP.	LIV. FINITURE	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE		
1	via Stabilimenti	Residenziale	224	€ 110.000	491	-5%	10%	5%	0%	-10%	-5%	-10%	-10%	-25%		
3	via Acqua Bongiardo	Residenziale	103	€ 69.000	670	-5%	10%	-5%	10%	-10%	-5%	-10%	-10%	-25%		
4	via Provinciale	Residenziale	115	€ 53.000	461	0%	10%	-5%	10%	0%	0%	5%	-10%	10%		
5	via Provinciale	Residenziale	189	€ 105.000	556	0%	10%	0%	-20%	0%	0%	5%	-10%	-15%		
						Coefficiente totale di ponderazione pe ciascuno dei comparabili -35 ≤ C.P.T. ≤ 35										€/mq COMPARATIVI
																€/mq ARROTONDATO

Valore unitario €/mq **460,00**

Determinazione del valore commerciale

Appartamento ai piani primo e secondo (foglio 34 part.221 sub.3)

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie appartamento piano primo (S.E.L.)	142,00	1,00	142,00
Area verandata piano primo	9,40	0,40	3,76
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Balconi piano primo	25,00	0,3	7,50
	6,80	0,1	0,68
<i>Superfici vani accessori (S_{va})</i>			
Volume piano secondo (S.E.L.)	110,00	0,25	27,50
Terrazzo piano secondo	25,00	0,15	3,75
	32,70	0,05	1,64
Totale			186,83
Per arrotondamento			187,00

Consistenza commerciale totale 187,00 mq

Valore commerciale 187,00 mq x 460,00 €/mq = € 86.020,00

Valore di mercato dei beni in capo a Casella Mario	€86.020,00
<i>Deduzioni</i>	
Per completamento pratica in sanatoria cfr. cap.3.9	-€ 3.346,61
Per presentazione di CILA in sanatoria ed agg. Catastale cfr. cap.3.9	-€ 2.550,00
Per smontaggio scala in ferro cfr. cap.3.9	-€ 500,00
Valore di Mercato	
€ 79.623,39	
Per arrotondamenti	
€ 80.000,00	

I valori unitari sopra definiti, rispettivamente €/mq 550,00 per il sub.2, con aree esterne annesse, ed €/mq 460,00 per il sub.3, con il primo all'interno del range OMI dell'Agenzia delle Entrate (compreso tra €/mq 550-800), ed il secondo leggermente inferiore a questi, sono da considerarsi tuttavia congruenti con le caratteristiche dei cespiti oggetto di valutazione. A tal proposito si sottolinea come i dati OMI non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo nella valutazione estimativa (sentenza Corte di Cassazione sezione tributaria del 26/10/2016 n.21569), anche in considerazione del fatto che tali dati sono riferiti ad un contesto ampio, il cui valore può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive, le dotazioni, etc.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: SANTA VENERINA

Fascia/zona: Suburbana-CONTRADA LINERA-VIE-FINOCCHIARO-NUOVA-CAVAL

Codice zona: CHIESA-ETNA-PASCOLI-FONDANNOE-TOMARCHIO-RETTIT

FELICETTO

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	1,9	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	550	L	1,4	2	L
Abitazione	Normale	320	470	L	1,3	1,9	L
Box	Normale	450	650	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Normale	650	920	L	2,2	3,1	L

Stampa

Legenda



Dati OMI Agenzia Entrate

3.20 Quesito T

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.

In considerazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni, anche in considerazione degli aspetti urbanistici rilevati, si considera una riduzione del valore stimato pari al 15%, per cui si ottiene il seguente valore a base d'asta.

	Valore di Mercato	Riduzione	Valore a base d'asta arrotondato
Beni in capo a [redacted] unità immobiliari identificate al catasto fabbricato al foglio 34 part.221 subb.1 e 2 ed ai terreni foglio 34 partt.251, 305, 306 e 307.	€ 93.000,00	-15%	€ 79.000,00
Bene in capo a [redacted] unità immobiliare al catasto fabbricati al foglio 34 part.221 sub.3.	€ 80.000,00	-15%	€ 68.000,00
Valore complessivo del compendio			€ 147.000,00

3.21 Quesito U

indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Per quanto concerne le operazioni di vendita ai fini della commerciabilità dei beni e per una più rapida conclusione delle operazioni di vendita, si prevede in considerazione della tipologia e caratteristica dei beni il trasferimento in lotti separati. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTO SEPARATI	Valore a base d'asta
LOTTO 1	
Appartamento al piano terra ubicato Santa Venerina (CT) in via Felicetto civ.41, identificato catastalmente al foglio 34 part.221 sub.2, con pertinenze un'area esterna identificata con il sub.1 e dei terreni agricoli identificati con le partt. 251, 305, 306 e 308.	€ 79.000,00
LOTTO 2	
Appartamento al piano secondo, con sovrastante terrazzo e volume tecnico, accessibile da una scala esterna che si diparte dalla corte del piano terra, sub.1, avente accesso dal civ.39 della via Felicetto in Santa Venerina (CT). L'unità immobiliare risulta identificata catastalmente al foglio 34 part.221 sub.3.	€ 68.000,00

3.22 Quesito V

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;

L'allegato 1 contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno degli immobili pignorati.

3.23 Quesito W

*Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Non si tratta di beni indivisi in quota.

3.24 Quesito Z

*nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.
Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Non si tratta di beni pignorati in quota.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe

Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 05/10/2022

Il C.T.U.
Dott. Ing. Giuseppe Leone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Rilievo fotografico

FASCICOLO A DOCUMENTI A SUPPORTO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Convocazione e verbale delle operazioni peritali.
2. Planimetrie catastali e visure.
3. Titoli di provenienza
4. Certificato notarile
5. Formalità ed Ispezioni ipotecarie.
6. Documentazione urbanistica.
7. Certificato di Destinazione Urbanistica
8. Certificazione Comune di Santa Venerina in merito alla pratica in sanatoria.

Catania 05/10/2022

CTU dott. ing. Giuseppe Leone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it