

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dell'esecuzione: Dott.ssa Floriana Gallucci
Proc. Esecutiva Immobiliare RGE 768/2016

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**Immobile in San Giovanni La Punta (CT), Via Etna n. 69 piano primo e
secondo.**

Rif. Catastale Foglio 13 part.IIa 1273 sub. 4, categoria A/2 classe 2.

STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
Prof. Ing. Fasone Fabio Mario
Via Etnea n. 202 – 95030 Gravina di Catania (CT)
Tel. e Fax: 095.7169652 ; e-mail: fabio.fasone@tiscali.it
pec: fabiomario.fasone@ingpec.eu





RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1) Premessa

In data 25 Agosto 2018, il sottoscritto Fabio Mario ing. Fasone nato a Catania (CT) in data 08.08.1966, con studio professionale in Gravina di Catania (CT) alla Via Etnea n. 202, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri di Catania al numero d'albo 3219, giurava e accettava l'incarico, ricevuto dal Tribunale di Catania sesta sezione civile, di ESPERTO ESTIMATORE nell'esecuzione immobiliare n. 768/2016, avente ad oggetto la stima di immobili, formulando 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 d'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 bene verificandone la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per **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 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;

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica, la destinazione del bene 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 previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. 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;

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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzioni 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 i relativi costi.

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;

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;

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

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;

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;**

q. **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;

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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui 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 (posti auto comuni, giardino etc.), 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;

s. **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

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% e il 20% del valore stimato;**

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **un 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;

v. allegghi idonea **documentazione fotografica** interna ed esterna (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;

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;

x. 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 convivente, in modo che le porzioni dell'altro convivente 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.



Il sottoscritto CTU, Ing. Fabio Mario Fasone è stato incaricato di redigere una perizia estimativa relativa all'immobile di seguito descritto:

- *Immobile in San Giovanni La Punta (CT), Via Etna n. 69 piano primo. Rif. Catastale Foglio 13 part.IIIa 1273 sub. 4, categoria A/2 classe 2.*

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Nei giorni seguenti all'affidamento dell'incarico lo scrivente si attivava comunicando alle parti la data fissata per il sopralluogo al 27/09/2018.

Recatomì sui luoghi secondo programma, ed accompagnato dal custode nominato, avv. Filippo Budello, venivo serenamente accolto dagli occupanti coniugi eseguiti.

Procedevo al rilievo fotografico e metrico dell'immobile pignorato, facendone un raffronto con la planimetria catastale in mio possesso.

Dal confronto della planimetria catastale e lo stato di fatto riscontravo quanto segue:

l'immobile in catasto si sviluppa su due livelli, piano primo e secondo, al primo piano la planimetria catastale mostra un appartamento che nei luoghi trova differenza per la presenza di un vano aggiuntivo realizzato su una terrazza a livello con struttura fissa chiusa e finestrata (lato nord), mentre a piano secondo la planimetria catastale evidenzia la presenza di un ampio locale di sgombero con terrazza a livello, ma a tale piano i luoghi sono stati ampiamente modificati rendendoli di fatto assimilabili ad una abitazione completa di tutti i vani ed accessori.

La descrizione dei luoghi verrà condotta accuratamente nel paragrafo risposte ai quesiti.

Il sottoscritto, quindi, all'uopo incaricato, dopo aver:

- eseguito un sopralluogo nell'immobile oggetto di stima;
- proceduto all'esame degli atti ipocatastali;
- eseguita un'indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari con sede nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- preso atto della situazione attuale generale del mercato immobiliare;
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi di ordine generale e particolare concorrenti la valutazione;

espone qui di seguito la seguente perizia estimativa, rispondendo ai quesiti sottoposti dal G.E.

3) Risposte ai quesiti:

Quesito a)

Identifichi esattamente i beni pignorati.....;



Il bene pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n. 69 piano primo e secondo. Rif. Catastale Foglio 13 part.lla 1273 sub. 4.

L'appartamento al piano primo, come rappresentato nella planimetria catastale, è costituito da un ingresso dal quale si diparte un corridoio, percorrendo lo stesso verso destra ed in senso antiorario si trovano un ampio salone, la camera da letto, la cucina, il bagno, la lavanderia e la camera da letto matrimoniale.

L'appartamento in essere venne realizzato con "Concessione edilizia" rilasciata il 22/11/1978 prot. n. 10139 prat. n. 6235 a nome di [REDACTED] [REDACTED] avente come oggetto la "Sopraelevazione al piano primo".

La sopraelevazione citata venne realizzata su un edificio a piano terra già esistente dalla prima metà del secolo XX e sul quale vennero eseguiti lavori di ristrutturazione con modifiche interne con "Licenza edilizia" del 16/04/1976 prat. n. 24/76 a nome di [REDACTED]

Rispetto alla planimetria catastale si sono riscontrate difformità nell'avvenuta chiusura del balcone lato nord con veranda e la chiusura della terrazza lato nord con struttura fissa con la realizzazione di un vano, queste non conformità furono realizzate abusivamente e per la realizzazione del vano fu presentata istanza di sanatoria per abusi al Comune di San Giovanni La Punta LG. 724/94 art. 13 avente i seguenti riferimenti "Rif. A-1214 prot. 34690 del 11/12/1996".

Al piano secondo la planimetria catastale indica la presenza di un ampio locale di sgombero, di un servizio igienico e di un'ampia terrazza a livello. La situazione reale a tale piano risulta ampiamente modificata rispetto al catastale, con un ingresso dal corpo scala su un ampio locale soggiorno, due camere da letto, bagno e cucina che si affaccia su una terrazza a livello nella quale si trova pure un locale dispensa.

I due piani sono collegati dalla scala originaria riportata nella planimetria catastale, che li rende autonomi, ma venne realizzata una scala interna in legno nel salone al piano primo che di fatto rende i due piani collegabili anche dall'interno.

L'immobile confina ad ovest con area esterna verso proprietà privata, a nord con altra proprietà, ad est si affaccia sulla Via Etna, a sud si affaccia sulla Via Soldato Scuto Salvatore.

Il piano secondo venne realizzato e portato allo stato attuale abusivamente, in quanto il "Debitore Esecutato" si limitò a trasmettere al comune lavori di solo rifacimento di copertura in data 17/08/1992 ed a seguito di accertamento del corpo di polizia municipale effettuato in data 02/09/1992 gli agenti accertatori rilevarono ben altra situazione ovvero la realizzazione di un piano mansarda rifinito destinato ad abitazione.

Quesito b)

Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.....;

Il Tribunale Civile di Catania sezione sesta immobiliare ha sottoposto a pignoramento immobiliare in data 13.07.2016 repertorio n. 8359/2016 l'immobile elencato al quesito a), mediante Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 01/09/2016 ai nn. 26047/33767 (vedasi formalità n. 7 dell'ispezione ipotecaria), creditore procedente: BANCO POPOLARE SOC. COOP. – Verona, contro: "Debitore Esecutato".

Dalla lettura dell'atto di pignoramento e delle note di trascrizione ho potuto verificarne la correttezza nei dati all'interno ivi riportati.

Quesito c)

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore

L'immobile oggetto del pignoramento risulta di sola proprietà del "Debitore Esecutato".

Quesito d)

Accerti l'esatta provenienza del bene.....;

Dall'ispezione ipotecaria e catastale (che si allega per intero alla relazione) l'elenco in ordine cronologico delle provenienze dell'immobile oggetto del pignoramento è il seguente:

1) TRASCRIZIONE nn. 5735/4886 del 13/02/1979 Pubblico Ufficiale Notaio S. Petralia da Catania, atto tra vivi di compravendita rogato il 07/02/1979, a favore di "Debitore Esecutato", CONTRO VENDITORE [REDACTED]

[REDACTED] sopra il seguente immobile (oggetto del pignoramento): abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n. 69 piani 1 e 2. Riferimento catastale: foglio 13 part.lla 1273 sub. 4 del Comune di San Giovanni La Punta.

2) TRASCRIZIONE nn. 45544/37990 del 27/11/1973 Pubblico Ufficiale Notaio Salvatore Petralia da Catania, atto tra vivi di donazione da padre in figlio rogato il 19/11/1973, a FAVORE di [REDACTED]

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] sopra il seguente immobile (oggetto del pignoramento): abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n. 69 piani 1 e 2. Riferimento catastale: foglio 13 part.lla 1273 sub. 4 del Comune di San Giovanni La Punta.

Quesito e)

Segnali tempestivamente al giudice.....;

La documentazione prodotta allo scrivente c.t.u. risulta completa per cui non è stata fatta richiesta di integrazione ed è stato possibile procedere all'accertamento.

Quesito f)

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....;

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle trascrizioni, iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, le iscrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

1) ISCRIZIONE nn. 18223/2269 del 26/04/1991 Pubblico Ufficiale Notaio Grassi Fabrizio da Catania IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a FAVORE di Istituto Nazionale di Credito

Edilizio S.P.A., CONTRO "Debitore Esecutato", dell'unità negoziale n.1 qui specificata: abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n. 69 piani 1 e 2. Riferimento catastale: foglio 13 part.IIIa 1273 sub. 4 del Comune di San Giovanni La Punta.

- 2) Annotazione presentata il 16/06/1992 nn. 25050/3751 Tipo di atto: 0808 EROGAZIONE A SALDO.
- 3) ISCRIZIONE nn. 15351/2187 del 23/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 26/04/1991 ai nn. 18223/2269 a favore Istituto Nazionale di Credito Edilizio S.P.A. in Roma CONTRO "Debitore Esecutato", nascente dal contratto di mutuo rogato in data 23/04/1991 dal Notaio Fabrizio Grassi da Catania, repertorio n. 64743.
- 4) TRASCRIZIONE nn. 8390/6229 del 15/03/1994 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, pignoramento immobiliare, A FAVORE di Istituto Nazionale di Credito Edilizio S.p.A., con sede in Roma, CONTRO "Debitore Esecutato", sopra il seguente immobile (oggetto del pignoramento): abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n. 69 piani 1 e 2. Riferimento catastale: foglio 13 part.IIIa 1273 sub. 4 del Comune di San Giovanni La Punta.
- 5) ISCRIZIONE nn. 10157/1067 del 22/03/1996 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO a favore Banca Popolare Santa Venera Soc. Coop. a.r.l. in Acireale (CT) CONTRO "Debitore Esecutato" sopra il seguente immobile (oggetto del pignoramento): abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n. 69 piani 1 e 2. Riferimento catastale: foglio 13 part.IIIa 1273 sub. 4 del Comune di San Giovanni La Punta.
- 6) ANNOTAZIONE presentata il 11/04/2002 nn. 14169/1417 Tipo atto 0803 CANCELLAZIONE TOTALE.

7) ANNOTAZIONE presentata il 30/05/2006 nn. 36171/4146 Tipo di atto 0819
RESTRIZIONE DI BENI.

8) ISCRIZIONE nn. 10158/1068 del 22/03/1996 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO a favore Banca Popolare Santa Venera Soc. Coop. a.r.l. in Acireale
(CT) CONTRO "Debitore Esecutato", sopra il seguente immobile (oggetto del
pignoramento): abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di San Giovanni La
Punta (CT) in Via Etna n. 69 piani 1 e 2. Riferimento catastale: foglio 13 part.IIIa
1273 sub. 4 del Comune di San Giovanni La Punta.

9) ANNOTAZIONE presentata il 11/04/2002 nn. 14170/1418 Tipo atto 0803
CANCELLAZIONE TOTALE.

10) ANNOTAZIONE presentata il 30/05/2006 nn. 36172/4147 Tipo di atto
0819 RESTRIZIONE DI BENI.

11) ISCRIZIONE nn. 15351/2187 del 23/03/2011 IPOTECA in RINNOVAZIONE
derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale Notaio Grassi
Fabrizio in Trecastagni Atto Notarile del 23/04/1991 repertorio 64743, a favore
Banca Popolare di Verona San Geminiano e San Prospero S.p.A. in Verona
CONTRO "Debitore Esecutato", sopra il seguente immobile (oggetto del
pignoramento): abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di San Giovanni La
Punta (CT) in Via Etna n. 69 piani 1 e 2. Riferimento catastale: foglio 13 part.IIIa
1273 sub. 4 del Comune di San Giovanni La Punta.

12) TRASCRIZIONE nn. 50360/35003 del 30/12/2014 Pubblico Ufficiale
Tribunale di Catania Repertorio 1114 del 14/02/1994, ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, A FAVORE di Istituto
Nazionale di Credito Edilizio S.p.A., con sede in Roma, CONTRO "Debitore
Esecutato", sopra il seguente immobile (oggetto del pignoramento): abitazione
di tipo civile ubicata nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n. 69

ASTE GIUDIZIARIE
piani 1 e 2. Riferimento catastale: foglio 13 part.IIIa 1273 sub. 4 del Comune di San Giovanni La Punta.

- 13) TRASCRIZIONE nn. 33767/26047 del 01/09/2016 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 8359 del 12/07/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, A FAVORE di BANCO POPOLARE SOC. COOP., con sede in Verona, CONTRO "Debitore Esecutato", sopra il seguente immobile (oggetto del pignoramento): abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n. 69 piani 1 e 2. Riferimento catastale: foglio 13 part.IIIa 1273 sub. 4 del Comune di San Giovanni La Punta.

Quesito g)

Provveda alla identificazione catastale dell'immobile.....;

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n. 69 piani 1 e 2. Riferimento catastale: foglio 13 part.IIIa 1273 sub. 4.

Quesito h)

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Dall'esame della documentazione catastale dei certificati di abitabilità originari dell'immobile in mio possesso posso affermare che l'appartamento pignorato ha la classificazione catastale di abitazione ad uso civile di categoria A/2 classe 2 e ne conserva tutt'oggi le caratteristiche.

Quesito i)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.....;

Dall'esame della documentazione in mio possesso a cui sono pervenuto con le ispezioni effettuate presso gli uffici del Comune di San Giovanni La Punta (ufficio

tecnico edilizia privata e condono), dell'agenzia del territorio e TAR Catania, mi è stato possibile ricostruire tutte le vicende che dall'origine hanno portato allo stato attuale l'immobile oggetto del pignoramento.

L'immobile di cui trattasi ubicato ai piani primo e secondo del civico n. 69 in San Giovanni La Punta è stato realizzato in vari step. Il piano primo è stato fondato su un edificio preesistente al piano terra dagli anni '50 dello scorso secolo.

Sull'edificio al piano terra furono eseguiti lavori di ristrutturazione nell'anno 1976 consistenti nella demolizione delle vecchie volte e la sostituzione con solai in cemento armato, lo spostamento delle pareti interne e la collocazione di nuovi servizi igienici. Questi lavori vennero realizzati con "Licenza edilizia" del 16/04/1976 prat. n. 24/76 a nome di [REDACTED]

L'edificio al piano terra indicato in progetto presentava le seguenti caratteristiche geometrico urbanistiche:

SUPERFICIE TERRENO	197,80 mq
SUPERFICIE COPERTA	140,88 mq
VOLUME	605,78 mc

Il piano primo che rientra nell'immobile oggetto di pignoramento venne realizzato con "Concessione edilizia" rilasciata il 22/11/1978 prot. n. 10139 prat. n. 6235 a nome di [REDACTED] avente come oggetto la "Sopraelevazione al piano primo". I lavori vennero iniziati 29/12/1978 e condotti in economia come da comunicazione prodotta al Comune di San Giovanni La Punta dai titolari della concessione in data 27/12/1978.

L'edificio al piano primo indicato in progetto presentava le seguenti caratteristiche geometrico urbanistiche:

SUPERFICIE TERRENO	197,80 mq
SUPERFICIE COPERTA	118,14 mq
VOLUME	389,86 mc

Il progetto prevedeva la realizzazione di strutture con travi e pilastri in c.a. , solai in c.a. e laterizi e copertura completamente a terrazza.

Il volume massimo consentito per il lotto all'epoca era di 1000 mc trattandosi di lotto intercluso inferiore a 200 mq (L.R. del 26/05/1973 art. 28).

Il volume realizzato tra il piano terra e primo risultava pari a 995,64 mc circa 5mc/mq.

Il progetto autorizzato non venne realizzato in conformità. Per esso non si è avuto riscontro di esistenza di certificato di agibilità.

Le difformità consistono nella esistenza al piano primo di un vano realizzato su una terrazza a livello con struttura fissa chiusa e finestrata (lato nord) e la chiusura di una veranda sul ballatoio lato nord, mentre al piano secondo sulla copertura a terrazza prevista in progetto venne realizzato un appartamento completo di tutti i vani ed accessori con copertura a falde inclinate e terrazza a livello.

In data 02/09/1992 personale della polizia municipale effettuava un sopralluogo dal quale veniva redatto il verbale prot. 490 / S.T.-P.M. con conseguente denuncia all'Assessorato territorio ed Ambiente ed al Sig. Sindaco.

In data 30/10/1992 con l'ordinanza sindacale n° 135/92 veniva imposta la immediata sospensione dei lavori abusivi e la demolizione delle opere con ripristino dello stato dei luoghi.

Furono avviati n. 2 ricorsi al T.A.R. il primo del 11/01/1993 n° 693/93 R.G., contro il Comune di San Giovanni La Punta per l'annullamento dell'ordinanza n° 135/92 del 30/10/1992, DICHIARATO PERENTO in data 22/11/2000 ed il secondo del 27/08/1993 n° 4593/93 R.G., contro la Commissione straordinaria del Comune di S. G. La Punta per l'annullamento dell'accertamento di inottemperanza prot. n° 10863, notificato il 03/06/1993, concernete l'ordinanza sindacale di sospensione lavori e demolizione n° 135/92 del 30/10/1992, DICHIARATO PERENTO in data 06/07/2015.

Per quanto attiene l'ampliamento al piano primo, vi è richiesta di sanatoria per abusì edilizi (Lg. 724/94) protocollo 34690 del 11/12/1996 RIF. A-1214 a nome di

"Debitore Esecutato", la superficie da condonare è pari a 12.80 mq, l'oblazione da versare risultava di €. 1.382.400 (€. 108.000 per mq), l'importo versato di €. 490.000. Gli oneri concessori da versare ammontavano a €. 768.000 (€. 60.000 per mq). e nessuna somma per esso fu versata.

Per quanto attiene le opere realizzate al piano secondo, vi è richiesta di sanatoria per abusi edilizi (Lg. 724/94) protocollo n. 34688 del 11/12/1996 RIF. A-1213 a nome di "Figlia del Debitore Esecutato", per essa furono versati a titolo di oblazione € 1.032,91 a saldo di quanto dovuto, il Comune con lettera del 14/02/2012 faceva richiesta di integrazione alla documentazione per l'istruttoria della istanza, al termine di novanta giorni se l'integrazione non fosse stata prodotta l'istanza di condono sarebbe stata dichiarata improcedibile con conseguente diniego ai sensi dell'art. 26 della L.R. 37/85 e art. 16 L. 10/77.

Quesito j)

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria

Dalla documentazione in mio possesso, dai sopralluoghi effettuati, da quanto esposto al precedente **quesito i** il piano secondo allo stato dell'arte non può essere dichiarato sanabile urbanisticamente ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 ricadendo altresì l'immobile in zona A di P.R.G. ed essendo stato realizzato sino al piano primo un volume totale a saturare il volume edificabile massimo possibile per il lotto in esame.

Dovrà procedersi alla demolizione e ripristino dei luoghi con copertura a terrazza come da progetto autorizzato con "Concessione edilizia" rilasciata il 22/11/1978 prot. n. 10139 prat. n. 6235 a nome di Barbagallo Rosario e Barbagallo Giovanni avente come oggetto la "Sopraelevazione al piano primo".

Per quanto attiene il piano primo sarà possibile sanare l'abuso edilizio legato alla realizzazione della veranda e della chiusura del vano per circa 13 mq, facendo riferimento alla istanza di sanatoria per abusi edilizi (Lg. 724/94) protocollo 34690 del

11/12/1996 RIF. A-1214 a nome di "Debitore Esecutato", di cui a saldo rimangono ancora da versare £. 1.660.400 pari ad € 857.52.

Quesito k)

Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario;

L'aggiudicatario procederà alla demolizione del piano secondo di cui le spese verranno valutate con apposito computo metrico estimativo e procedere al condono per il piano primo relativamente all'abuso edilizio legato alla realizzazione della veranda e della chiusura del vano per circa 13 mq, facendo riferimento alla istanza di sanatoria per abusi edilizi (Lg. 724/94) protocollo 34690 del 11/12/1996 RIF. A-1214 a nome di "Debitore Esecutato", di cui a saldo rimangono ancora da versare £. 1.660.400 pari ad € 857.52.

Quesito l)

In caso di immobili abusivi, **ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile**

In data 02/09/1992 personale della polizia municipale effettuava un sopralluogo dal quale veniva redatto il verbale prot. 490 / S.T.-P.M. con conseguente denuncia all'Assessorato territorio ed Ambiente ed al Sig. Sindaco.

In data 30/10/1992 con l'ordinanza sindacale n° 135/92 veniva imposta la immediata sospensione dei lavori abusivi e la demolizione delle opere con ripristino dello stato dei luoghi.

Furono avviati n. 2 ricorsi al T.A.R. il primo del 11/01/1993 n° 693/93 R.G., contro il Comune di San Giovanni La Punta per l'annullamento dell'ordinanza n° 135/92 del 30/10/1992, DICHIARATO PERENTO in data 22/11/2000 ed il secondo del 27/08/1993 n° 4593/93 R.G., contro la Commissione straordinaria del Comune di S. G. La Punta per l'annullamento dell'accertamento di inottemperanza prot. n° 10863, notificato il 03/06/1993, concernete l'ordinanza sindacale di sospensione lavori e demolizione n° 135/92 del 30/10/1992, DICHIARATO PERENTO in data 06/07/2015.

Risultando non sanabili gli abusi commessi per il piano secondo, si è proceduto alla redazione di un computo metrico estimativo per la demolizione dello stesso comprensivo dei lavori per il ripristino della terrazza piana.

Quesito m)

Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**

TRASCRIZIONE nn. 33767/26047 del 01/09/2016 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 8359 del 12/07/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, A FAVORE di BANCO POPOLARE SOC. COOP., con sede in Verona, CONTRO "Debitore Esecutato", sopra il seguente immobile (oggetto del pignoramento): abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n. 69 piani 1 e 2. Riferimento catastale: foglio 13 part.IIIa 1273 sub. 4 del Comune di San Giovanni La Punta.

Quesito n)

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....;

Vale quanto affermato al punto precedente.

Quesito o)

"Verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione....."

Non risultano sui beni pignorati istituti di censo, livello o uso civico.

Quesito p)

"Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, di eventuali spese straordinarie....."

L'immobile non rientra in un contesto condominiale, è gestito e mantenuto in forma privata dai debitori esecutati.

Quesito q)

"Accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati,....."

Durante il sopralluogo effettuato, i debitori esecutati mi hanno consentito di accedere sia al piano primo che al piano secondo, da quanto dichiaratomi il piano primo è stato concesso in locazione ad altra famiglia non presente al momento del sopralluogo e nessun contratto in essere mi è stato esibito.

Il piano secondo invece viene occupato dai debitori esecutati.

Quesito r)

"Elenchi ed **individuati 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 beni pignorati sono costituiti da un Immobile in San Giovanni La Punta (CT), Via Etna n. 69 piano primo. Rif. Catastale Foglio 13 part.lla 1273 sub. 4, categoria A/2 classe 2.

L'appartamento al piano primo è costituito da un ingresso dal quale si diparte un corridoio, percorrendo lo stesso verso destra ed in senso antiorario si trovano un ampio salone, la camera da letto, la cucina, il bagno, la lavanderia e la camera da letto matrimoniale. Lato nord, il ballatoio è chiuso con una veranda e la terrazza di progetto è chiusa con struttura fissa chiusa e finestrata per circa 13 mq con soffitto inclinato con altezza massima di 2.80 m e minima 1.95 m.

Le altezze interne sono di 3.00 m eccetto nel corridoio in cui un controsoffitto riduce l'altezza a 2.70 m.

L'appartamento confina ad ovest con area esterna verso proprietà privata, a nord con altra proprietà, ad est si affaccia sulla Via Etna, a sud si affaccia sulla Via Soldato Scuto Salvatore.

L'appartamento è ben tenuto è fornito di gas metano impiegato per produrre acqua calda per uso igienico, il riscaldamento all'interno viene effettuato con apparecchiature di tipo elettrico.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato, le pareti sono rifinite con tintura classica, le porte interne sono a battente in legno, il controsoffitto nel corridoio in legno di buona fabbricazione.

Il locale al piano secondo si presenta anch'esso in ottimo stato di conservazione, dalla scala comune si accede all'ampio soggiorno che si affaccia sulla Via Etna. L'altezza interna varia da un massimo di 2.93 m al minimo di 2.45 m.

L'appartamento si completa con la presenza di due camere da letto una cucina e bagno.

E' annesso un terrazzo a livello.

Il bene pignorato è localizzato in centro storico in zona A del p.r.g.

Per quanto attiene il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. 138/98 allegato "C":

- La superficie netta calpestabile;
- La superficie occupata dai muri divisorii interni;
- Il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con altre unità immobiliari o con vano scala.
- Le superfici di terrazze, balconi se scoperti vanno ponderate al 30% sino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente;
- La superficie di cantine computata al 25% qualora non comunicante con l'unità immobiliare;

Si procederà alla stima dell'immobile prendendo in considerazione il solo piano primo con copertura a terrazza, come prevista nel progetto originario.

Si effettuerà un computo metrico estimativo per la demolizione assistita del piano secondo ed il ripristino del rivestimento e ripavimentazione della terrazza di copertura.

Per cui a seguito dei rilievi effettuati, dalle considerazioni sin ora svolte e dai calcoli si perviene ai seguenti risultati:

	Foglio	Part.	Sub	Categoria	classe	Consistenza catastale	Superficie commerciale rilevata
proprietà piano primo e terrazza ripristinata	13	1273	4	A/2	2		167,00 mq

Quesito s)

"Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile,";

La valutazione dell'immobile è basata sull'aspetto economico del probabile valore di mercato con riferimento agli attuali prezzi di mercato. Per la scelta dei valori unitari si sono consultati:

- agenzia del territorio (banca dati quotazioni immobiliari);
- agenzie di intermediazioni immobiliari;

Si riassumono nella seguente tabella i valori unitari trovati ed i valori medi presi in considerazione.

Fonte	Valore di mercato Appartamento di tipo economico (€/mq)		Valore unitario utilizzato (€/mq)
Agenzia del territorio	900 valore minimo 1350 valore massimo		1.300 (€/mq)
Intermediario immobiliare	1000 valore minimo; 1400 valore massimo;		

Per la scelta del valore unitario utilizzato si è fatto riferimento a tutte le **caratteristiche intrinseche** (epoca di costruzione non più recente, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, impianti, finiture esterne, pavimenti e rivestimenti, serramenti interni, serramenti esterni, regolarità della costruzione, identificazioni catastali,

presenza di ascensore, panoramicità ed esposizione) ed **estrinseche** (ubicazione, collegamenti, servizi).

Il valore di mercato individuato per l'immobile in oggetto è pari a 1300 €/mq x 167,00 mq= € 217.100 (Euro duecentodiciassettemilacento).

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;

Considererò una riduzione finale del prezzo di mercato pari al 20%.

Il valore finale di mercato del bene pignorato sarà pari a:

€ 217.100 – 0,20 x € 217.100= € 173.680 .

Quesito u)

"Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati....."

Nel caso in essere la vendita interessa l'immobile in un solo lotto.

Quesito v)

"Alleggi idonea documentazione fotografica....."

Si vedano le foto allegate.

Quesito w)

"Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso....."

Il bene in oggetto non risulta divisibile.

Quesito x)

"Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota....."

Il presente quesito non trova applicazione nel caso preso in oggetto.

Conclusioni

Si è ottenuta la stima del valore di mercato finale dell'immobile, rendendolo trasferibile alla vendita, riportando lo stato dei luoghi alla loro condizione originaria

per cui fu rilasciata la Concessione edilizia del 22/11/1978 prot. n. 10139 prat. n. 6235.
Tutte le opere realizzate in difformità oggi non sono sanabili per motivi urbanistici.

Il valore di mercato indicato al **quesito t)** dovrà deprezzarsi dei costi di demolizione e rifacimento della terrazza ottenuti dal computo metrico estimativo redatto dallo scrivente con l'ausilio del "Nuovo prezzario unico per lavori pubblici della Regione Sicilia anno 2018. Decreto assessorato delle infrastrutture e mobilità 08/01/2018".

Dal **computo redatto**, si è pervenuto all'importo dei lavori di **€ 52.025** comprensivi di IVA al 4%.

Ragion per cui l'immobile potrà porsi alla vendita col **valore finale di mercato** pari a:

€ 173.680 - 52.025 = € 121.655.

Il sottoscritto C.T.U. nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione tecnico estimativa, ritenendo che sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più congruo **valore di mercato** da attribuire al bene eseguito, sia pari a complessivi **€ 121.655 (Euro centoventunoseicentocinquantacinque).**

Espletato completamente il mandato ricevuto, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Si allegano le quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio, e l'andamento del prezzo medio richiesto nel periodo 2017/18.

Catania, 20 Dicembre 2018

Il C.T.U.

Ing. Fabio Mario Fasone

QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO- P.ZA VITTEMAN,ETNEA,ROMA,DELLA REGIONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	900	1350	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,8	4,2	L
Autorimesse	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L
Box	NORMALE	900	1350	L	3,8	5,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	3,8	5,7	L

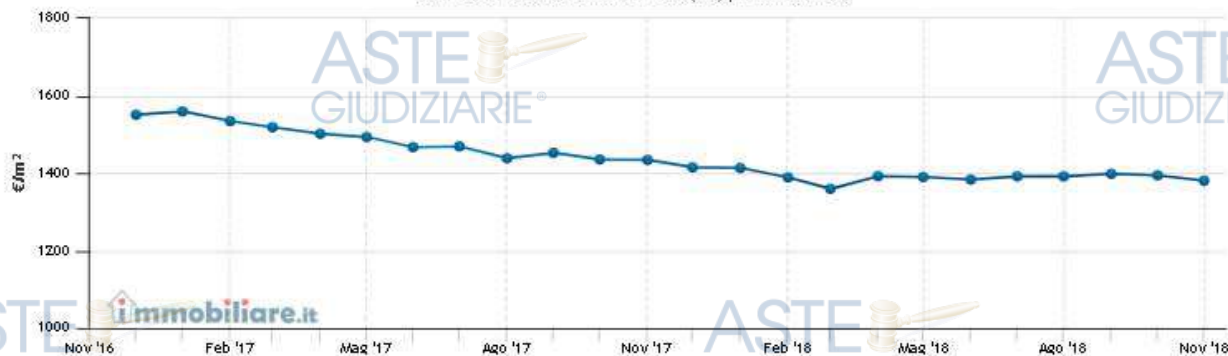
- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)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

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Novembre 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.381 per metro quadro, contro i € 1.434 registrati il mese di Novembre 2017 (con una diminuzione del 3,74% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di San Giovanni la Punta ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2017, con un valore di € 1.559 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Marzo 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.360 per metro quadro.

Prezzo medio richiesto in vendita
Comune di San Giovanni la Punta (CT) | Ultimi 24 mesi

incorpora grafico



	Feb '17	Mag '17	Ago '17	Nov '17	Feb '18	Mag '18	Ago '18	Nov '18
Prezzo Medio	1.534	1.493	1.438	1.434	1.389	1.390	1.392	1.381
Appartamento			1.436	1.411	1.349	1.304	1.291	1.299
Attico/Mansarda	1.425	1.410	1.281	1.318	1.117	1.248	1.234	1.378
Casa indipendente	1.616	1.616	1.303	1.877	1.412	1.272	1.391	1.371
Palazzo/Stabile	1.067	580	524	537	560	702	700	868
Rustico/Casale	1.108	1.233	1.233	1.233	1.233	1.137	1.137	1.233
Villa	1.770	1.693	1.646	1.719	1.587	1.584	1.554	1.548
Villetta a schiera	1.457	1.417	1.396	1.467	1.534	1.479	1.418	1.418
Loft/Open space	nd	nd	nd	nd	1.558	1.700	1.344	1.344

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

