

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 648/2012

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

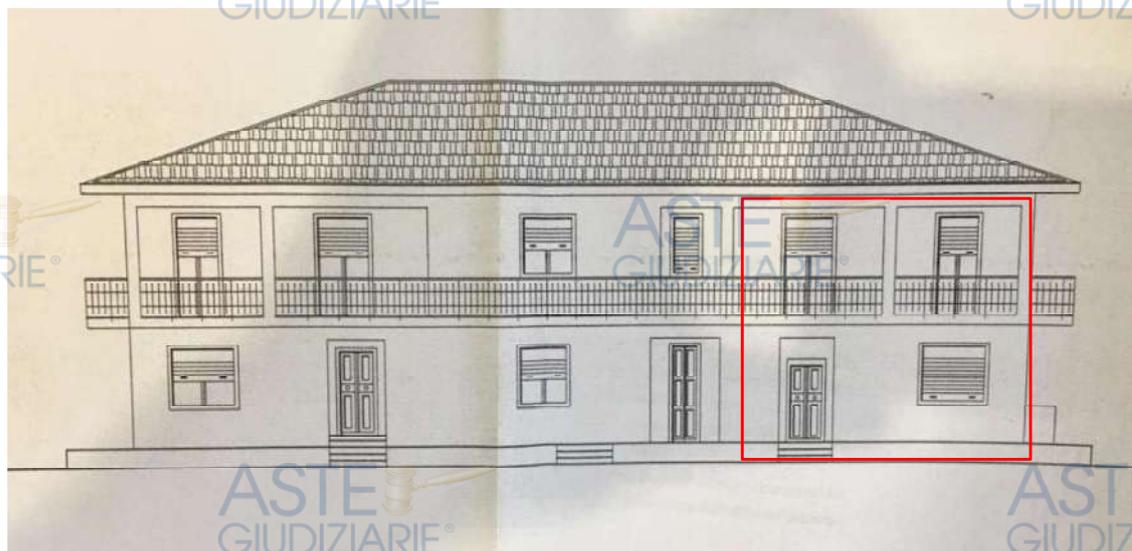
DOTT. FRANCESCO LENTANO

PROCEDENTE:

OMISSIS

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO



Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n.90 Tel. 338-6977927
e-mail: angelo.brafa@gmail.com PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

Tribunale di Catania**Sesta Sezione Civile****Sezione esecuzioni immobiliari****Relazione Tecnica-Estimativa****Oggetto:**

Valutazione economica di:

- 1) Villetta accorpata, garage e posto auto scoperto

Localizzazione:Catania
Via Calamaro nn.7-9**Procedura N. 648/2012**

Omissis / debitore esecutato

G.E.**Dott. Francesco Lentano**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.**Ing. Angelo Brafa**

Via Porto Ulisse 90 - 95126 Catania

Tel. 338-6977927

e-mail: angelo.brafa@gmail.com

PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

File:

648_2012_Perizia_Tecnica_2022.docx

Rev.2 Ottobre 2022**Deposito:**

- Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
- Presso Studio

Data:il valore esito della presente relazione
è riferito alla data del 18 Ottobre
2022**Timbro****Firma**


INDICE

PREMESSA 4

OPERAZIONI PERITALI 6

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 6

1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI 11

2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI 12

3 ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI IMMOBILI 14

4 DESCRIZIONE IMMOBILI 31

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI 38

5 SCOPO DELLA STIMA 38

6 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA 39

7 FONTI DOCUMENTALI 41

8 DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA 42

9 FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA 50

10 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA 50

11 RILIEVO FOTOGRAFICO 55

12 DIVISIBILITÀ 56

13 PROGETTO DI DIVISIONE 56

CONCLUSIONI 56

ALLEGATI 58

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

PREMESSA

In esito al decreto di nomina del 05/06/2022, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania, ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale, con il seguente mandato:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 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. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota
- k. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- l. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto 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;**
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano

formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero 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.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, comunicava con raccomandata A/R del 15/07/2022 (allegato n.1) alla parte debitrice e tramite PEC ai procuratori della parte creditrice, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 25/07/2022 presso gli immobili pignorati siti in Catania Via Calamaro nn.7-9. Il giorno stabilito il sottoscritto si è recato sul posto convenuto e qui è presente il debitore che ha consentito al sottoscritto di visionare gli immobili pignorati.

Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza dell'intervenuto. In tale occasione viene eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale,
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio,
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi.
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (allegato n.2).

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

QUESITO *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;*

Con il primo Pignoramento Immobiliare della Signora "Omissis", che ha dato origine al procedimento n.648/2012, sono stati pignorati per la quota di 1/3 della piena proprietà, i seguenti immobili:

1) "Fabbricato Terreno in Catania contrada Fiume Vecchio di 640 mq, in catasto al foglio 56, part.1303, ove oggi insiste:

- a. Appartamento in via Calamaro n.7 piano terra e primo, composto da 7 vani catastali, cat. A/2 registrato in catasto edilizio urbano della provincia di Catania al foglio 56, part. 56 sub.2
- b. Appartamento in via Calamaro n.7 piano terra e primo, composto da 7 vani catastali, natura A/2 registrato in catasto edilizio urbano della provincia di Catania al foglio 56, part. 56 sub.3
- c. Appartamento in via Calamaro n.7 piano terra e primo, composto da 7 vani catastali, natura A/2 registrato in catasto edilizio urbano della provincia di Catania al foglio 56, part. 56 sub.4"

2) Terreno in Catania contrada Fiume Vecchio di 640 mq, censito al catasto edilizio urbano della provincia di Catania al foglio 56, part.1302.

Accertata la comoda divisibilità dei beni, per come riportato nella relazione tecnica di stima, in corso della procedura immobiliare, le parti hanno sottoposto una proposta di divisione consensuale e provveduto ad accatastare garage e posti auto formando nuova particella e subalterni. All'esito di tali operazioni i 3 comproprietari hanno formulato istanza di assegnazione delle rispettive quote. A seguito dell'ordinanza emessa in data 04/03/2019 dal G.E. Dott. Francesco Lentano, con il quale è stato disposto lo scioglimento della comproprietà dei beni indivisi tra [REDACTED] al debitore [REDACTED], viene assegnata la proprietà esclusiva dei seguenti beni:

1. **appartamento** censito in NCEU del Comune di Catania, foglio 56, particella 1303, sub 4;
2. **garage** censito in NCEU del Comune di Catania, foglio 56, particella 2340, sub 1;

3. **posto auto allo scoperto**, censito in NCEU del Comune di Catania, foglio 56, particella 2340, sub 5;

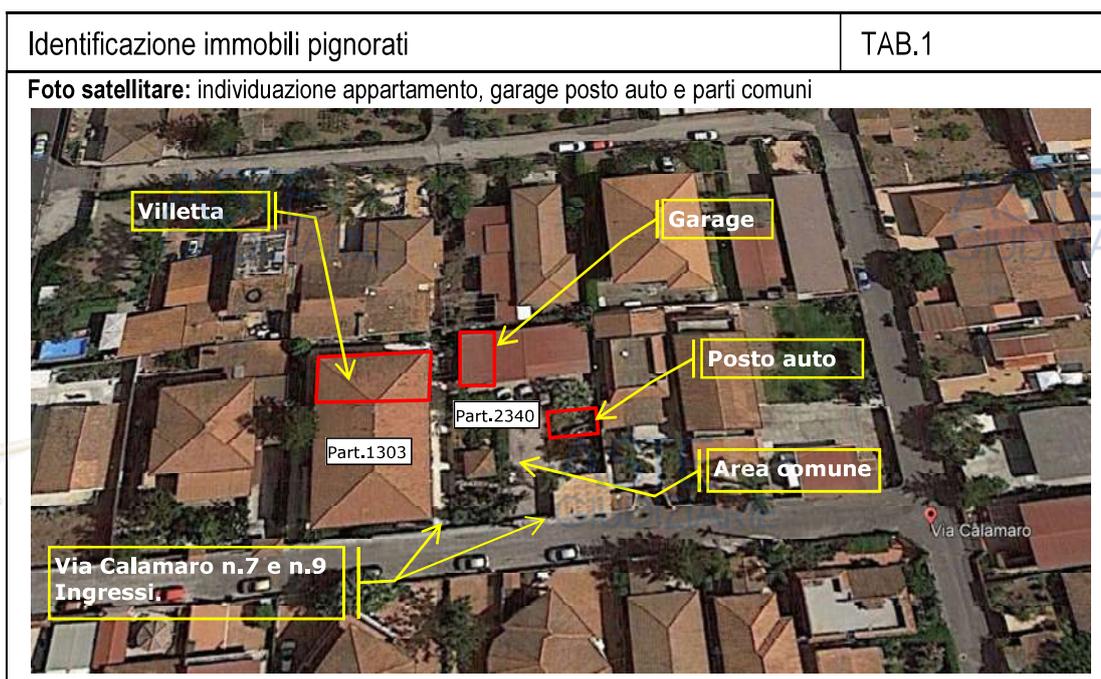
L'ordinanza divisionale è stata trascritta presso la conservatoria dei registri di Catania il 17/06/2019 ai nn.23722/17566. Contestualmente è stato trascritto, il Pignoramento immobiliare, trascrizione del 17/06/2019 nn.23723/17567, ed il pignoramento si estende sopra la piena proprietà dei seguenti immobili, attribuiti all'esecutato:

1. **appartamento** censito in NCEU del Comune di Catania, foglio 56, particella 1303, sub 4, piano T-1;

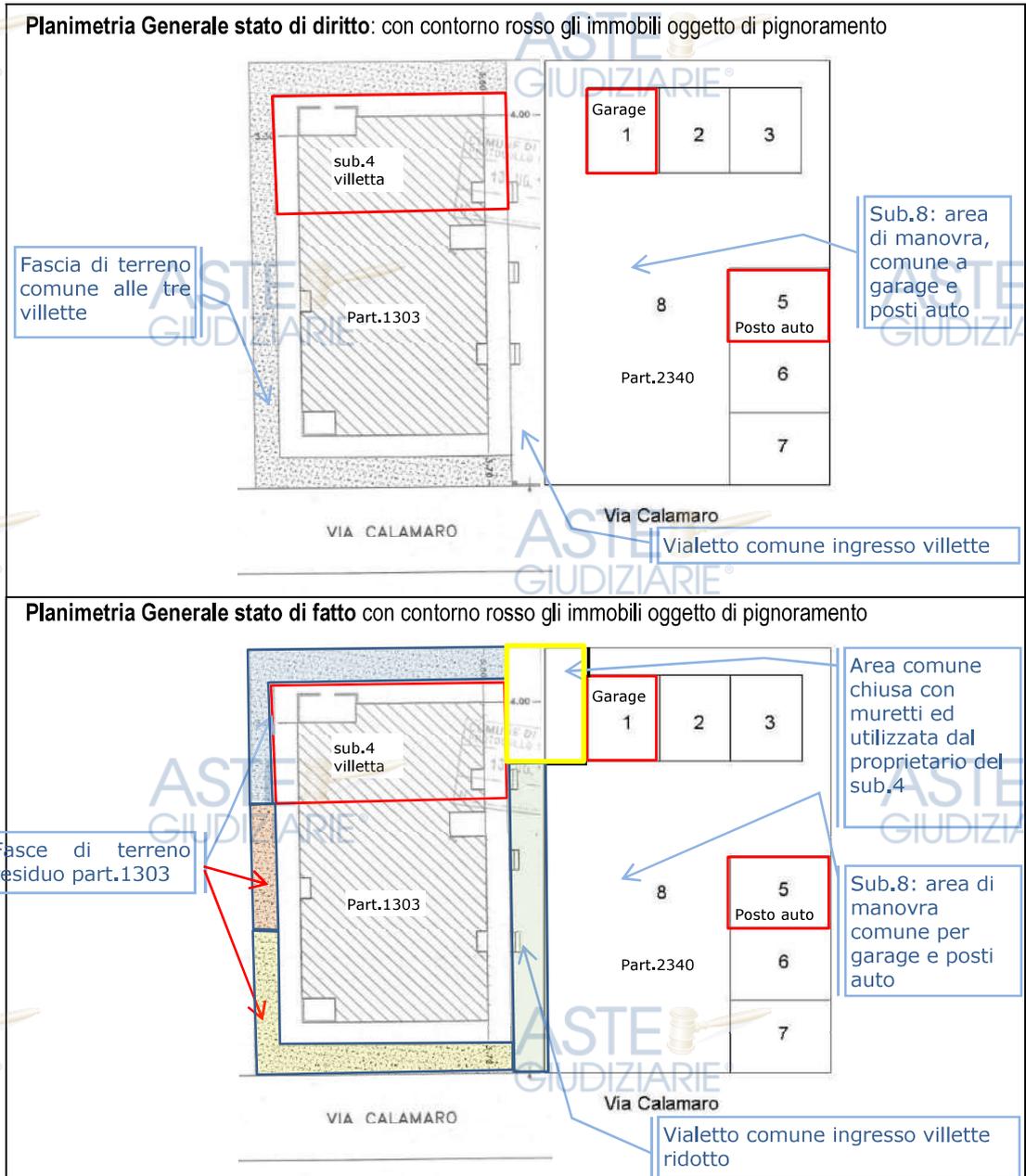
2. **garage** censito in NCEU del Comune di Catania, foglio 56, particella 2340, sub 1, piano T;

3. **posto auto allo scoperto**, censito in NCEU del Comune di Catania, foglio 56, particella 2340, sub 5, piano T; Rimane in comune fra i comproprietari il "bene comune non censibile" individuato al Foglio 56, particella 2340, sub 8 (spazio di manovra comune alle 3 unità di proprietà esclusiva nate dalla divisione), il vialetto pedonale di accesso alle tre villette e l'area residua della particella 1303.

Di seguito si riporta una tavola esplicativa che riporta graficamente l'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento immobiliare:



Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



Nella figura che riporta la "planimetria generale stato di diritto", vengono individuati con contorno in rosso, gli immobili pignorati e le parti in comune costituite:

- o dall'area identificata con il sub.8, della particella 2340 che costituisce parte comune per il transito e la manovra dei garages subalterni 1,2,3 e dei posti auto subalterni 5,6,7. (Bene comune non censibile)
- o dalla fascia di terreno larga mt 4 mt che costituisce il vialetto pedonale che porta ai tre ingressi dei villini e che si estende per tutto il prospetto est del fabbricato (part.1303),

o dalla fascia di terreno larga circa 3,70 mt interamente recintata, che si estende attorno agli altri prospetti, del fabbricato costituito dai tre villini, residuo della particella di terreno al netto dell'area di sedime del fabbricato.

Nella figura che riporta la "planimetria generale stato di fatto", vengono individuati con contorno rosso gli immobili oggetto di pignoramento e lo stato di fatto delle aree comuni e si evidenzia che nello stato di fatto:

- o Non tutta la larghezza (4 mt) dell'area destinata per il vialetto è stata pavimentata e quindi utilizzata come vialetto di ingresso,
- o la fascia di terreno larga circa 3,70 mt che si sviluppa attorno al fabbricato costituito dai tre villini, di fatto è stata divisa in tre parti, con muretti in blocchetti di cemento e ciascun proprietario utilizza la parte confinante con la villetta di sua proprietà. Nello specifico il debitore si è riservato la porzione che nella planimetria generale stato di fatto è rappresentata con campitura blu. Queste tre porzioni di area residuale, per costituzione, sono in comune alle tre villette, nello stato di fatto ciascuna porzione è di esclusivo utilizzo della villetta confinante. In caso di vendita del villino, bisogna stabilire un accordo con gli altri due proprietari al fine di mantenere questo stato di fatto.
- o l'area comune non censibile della particella 2340, individuata con il sub.8, è in parte utilizzata come zona di manovra e transito per i garage ed i posti auto ed in parte è utilizzata a verde con presenza di alberi ad alto fusto prato verde, piante da giardino, camminamenti pedonali con realizzato anche un gazebo. Inoltre una porzione del sub.8 (area comune) confinante con il garage (sub.1), è stata recintata con due muretti in blocchetti di cemento (nella figura della planimetria

generale individuata con contorno giallo) ed è utilizzata esclusivamente dal debitore, insieme alla confinante porzione destinata a vialetto di ingresso dei villini. In questo modo il debitore, proprietario della villetta identificata con il sub.4, si è riservato l'utilizzo esclusivo delle due porzioni di aree comuni, individuate con contorno giallo. Questa situazione sussiste perché i proprietari delle tre villette accorpate, sono fratelli, ma in caso di vendita dei beni pignorati, occorre ripristinare lo stato di diritto e quindi eliminare i due muretti e reintegrare l'area contornata in giallo, nel subalterno 8 e nel vialetto di ingresso.

1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

1.1 Dati catastali

I beni oggetto del procedimento, sono oggi identificati catastalmente nel modo seguente: (allegato n.3)

N.C.E.U. del comune di Catania										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo	
1	56	1303	4	A/2	3	7 vani	173 mq	668,81 €	Via Calamaro n.7 piano T-1	
2	56	2340	1	C/6	4	27 mq	31 mq	68,33 €	Via Calamaro n.7 piano T	
3	56	2340	5	C/6	1	36 mq	36 mq	68,33 €	Via Calamaro n.7 piano T	
Diritti ed oneri reali			Intestato al debitore, proprietà 1/1							

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che c'è corrispondenza fra gli intestatari delle visure catastali ed il titolare del bene pignorato.

1.2 Confini

La villetta (sub.4), nel suo insieme confina:

- A nord, con area comune;
- Ad est, tramite tamponamento cieco, con altra porzione di villetta accorpata;

-Ad ovest tramite recinzione in muratura, con particella 1082;

-A sud tramite recinzione in muratura, con particella 1304;

Il garage confina:

-A nord, con altro garage facente parte dello stesso fabbricato ed identificato col subalterno 2;

-Ad est, con area di manovra comune, identificata con il subalterno 8;

-Ad ovest tramite recinzione in muratura, con particella 1307;

-A sud con area comune identificata con il subalterno 8 tramite recinzione in muratura, con particella 1304;

Il posto auto scoperto confina:

-A nord, tramite recinzione in muratura, con particella 1303;

-Ad ovest ed a sud con area di manovra comune identificata con il sub.8;

2 Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

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

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 17/06/2019 ai nn.23723/17567 **sono corretti**, il pignoramento, a seguito dell'ordinanza emessa in data 04/03/2019 dal G.E. Dott. Francesco Lentano, con il quale è stato disposto lo scioglimento della comproprietà dei beni indivisi tra [REDACTED] per così come trascritto, colpisce i seguenti beni assegnati al debitore:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
1	villetta accorpata sita in Catania Via Calamaro 7, distribuita al piano T-1, consistenza 7 vani, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 56 part.1303, sub.4	1/1	
2	Garage sito in Catania Via Calamaro 9, distribuito al piano T, consistenza 27 mq, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 56 part.2340, sub.1	1/1	
3	Posto auto scoperto sito in Catania Via Calamaro 9, distribuito al piano T, consistenza 36 mq, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 56 part.2340, sub.5	1/1	

2.2 Verifica quota di proprietà

QUESITO *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;*

A seguito dell'ordinanza emessa in data 04/03/2019 dal G.E. Dott. Francesco Lentano, con il quale è stato disposto lo scioglimento della comproprietà dei beni indivisi tra [REDACTED] al debitore [REDACTED] è stata assegnata la piena proprietà dei seguenti beni:

- o **appartamento** censito al NCEU del Comune di Catania, foglio 56, particella 1303, sub 4;
- o **garage** censito al NCEU del Comune di Catania, foglio 56, particella 2340, sub 1;
- o **posto auto allo scoperto**, censito al NCEU del Comune di Catania, foglio 56, particella 2340, sub 5;
- o Rimane in comune fra i comproprietari il "bene comune non censibile" individuabile al Foglio 56, particella 2340, sub 8.

3 ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI IMMOBILI

3.1 Vincoli ed Oneri

Nell'atto di provenienza degli immobili, non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

Il terreno risulta sottoposto a vincoli come descritti nel certificato di destinazione urbanistica, prodotto dal debitore in data 2012, in particolare risulta all'interno della zona B dell'Oasi del Simeto.

3.2 Titolo di Provenienza nel Ventennio

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

È stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, che di seguito si riporta a partire dalla trascrizione più recente:

Per la continuità nel ventennio antecedente il pignoramento per gli atti di compravendita, visionati dal sottoscritto risulta che:

- ✓ La particella di terreno inizialmente identificata al catasto terreni foglio 56 part.1303 di mq 640 è pervenuta per 1/3 della piena proprietà al debitore per atto di compravendita del 03/02/1983 rogato dal notaio Marcello Alberti, nn. 30467/3124. Su tale particella ad opera dei comproprietari è stato realizzato un fabbricato per civile abitazione. A seguito di ultimazione del fabbricato, con tipo mappale del 01/09/1986 n.5030 in atti dal 03/02/2004 protocollo CT0030297, la particella di terreno è passata all'ente urbano. Il fabbricato in essa edificato, identificato al foglio 56, part.1303, sub 2,3,4 conseguentemente risulta intestato in parti uguali ai tre fratelli, il debitore esecutato ne è quindi proprietario per 1/3. Con Sentenza (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/03/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - VI Sede CATANIA (CT)

Repertorio n. 648 registrato in data -ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 17566.1/2019 in atti dal 17/06/2019, l'immobile identificato catastalmente al foglio 56, part.1303 sub.4 viene assegnato in piena proprietà al debitore.

- ✓ La particella di terreno inizialmente identificata al foglio 56 part.1302, di mq 640, è pervenuta per 1/3 della piena proprietà al debitore esecutato, per atto di compravendita del 12/05/1989, rogato dal notaio Marcello Alberti e registrato a Catania il 26/05/1989 al n. 6315, su di essa è stato edificato un fabbricato adibito a garage e sono stati definiti dei posti auto. Con Tipo Mappale del 21/07/2016 Pratica n. CT0186290 in atti dal 21/07/2016 presentato il 21/07/2016 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.186290.1/2016), la particella di terreno 1302 viene soppressa e prende il numero di 2340, ed i tre garage vengono identificati con i sub. 1, 2, 3. Con Tipo Mappale del 06/10/2017 Pratica n. CT0205066 in atti dal 06/10/2017 presentato il 06/10/2017 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 205066.1/2017) vengono censiti al Catasto Fabbricati i tre posti auto identificati con i sub.5, 6, 7. Con SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/03/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - VI Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 648 registrato in data -ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 17566.1/2019 in atti dal 17/06/2019, il garage identificato catastalmente al foglio 56, part.2340 sub.4 ed il posto auto scoperto identificato catastalmente al foglio 56, part.2340 sub.5, vengono assegnati in piena proprietà al debitore.

3.3 Documentazione Immobiliare

QUESITO 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;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, è da ritenersi incompleta, a parere del sottoscritto va prodotta la certificazione notarile che attesti la proprietà nel ventennio antecedente il pignoramento degli immobili pignorati. Dai documenti in possesso del sottoscritto si è comunque proceduto all'istruzione della perizia.

3.4 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

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

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati, sono quelle di seguito riportate.

1. **Iscrizione nn. 47079/15924 del 12/07/2005** nascente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione giudiziale fra coniugi, in favore della Signora yyy, ex moglie del debitore e contro il Sig. Xxx debitore esecutato, nato a [REDACTED], avente per oggetto la quota di 1/3 della piena proprietà relativa

ai seguenti immobili siti a Catania, in via Calamaro n.7,

1. terreno, foglio 56 part. 1303 di mq 640,
2. abitazione, foglio 56 part. 1303 sub 2.
3. abitazione, foglio 56 part. 1303 sub 3.
4. abitazione, foglio 56 part. 1303 sub 4.
5. terreno, foglio 56 part. 1302 di mq 640,

2. **Iscrizione del 03/03/2010 nn.4998/13515** a favore di Serit Sicilia S.p.A repertorio 190641/2009 DEL 12/02/2010 SCRIZIONE del 03/03/2010 - Registro Particolare 4998 Registro Generale 13515 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 190641/2009 del 12/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5165 del 25/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)2 - Annotazione n. 7408 del 21/12/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. **TRASCRIZIONE nn. 33524/27374 del 03/07/2012** nascente da verbale di pignoramento immobili, in favore della Signora yyy, ex moglie del debitore e contro il Sig. Xxx debitore esecutato, nato a [REDACTED], avente per oggetto la quota di 1/3 della piena proprietà relativa ai seguenti immobili siti a Catania, in via Calamaro n.7,

1. terreno, foglio 56 part. 1303 di mq 640.
2. abitazione, foglio 56 part. 1302 di mq 640.
3. abitazione, foglio 56 part. 56 sub 2.
4. abitazione, foglio 56 part. 56 sub 3.
5. terreno, foglio 56 part. 56 sub.4

4. **Rettifica a TRASCRIZIONE del 01/12/2016** - Registro Particolare 33496 Registro Generale 44287Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2686/2016 del 08/11/2016ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 27374 del 2012 Documenti successivi

correlati:1 - Trascrizione n. 17567 del 17/06/20192 - Annotazione n. 3266 del 19/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. **TRASCRIZIONE del 17/06/2019** - Registro Particolare 17566 Registro Generale 23722 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - VI SEZIONE CIVILE Repertorio 648 del 04/03/2019 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE
6. **TRASCRIZIONE del 17/06/2019** - Registro Particolare 17567 Registro Generale 23723 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - VI SEZIONE CIVILE Repertorio 648/1 del 04/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDAZIONE] e Contro [REDAZIONE], sopra la piena proprietà dei seguenti immobili:

1. Fabbricato sito nel Comune di Catania via Calamaro n.7, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 56, part.1303, sub.4, Cat. A/2 vani 7, piani terra e primo,
2. Garage sito in Catania Via Calamaro n.9, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 56, part. 2340 sub.1 Cat. C/6, 27 mq, piano terra,
3. Posto auto scoperto sito a Catania via Calamaro n.9, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 56, part. 2340 sub.5 Cat. C/6, 36 mq, piano terra,

3.5 Conformità dei dati catastali

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

Dalle visure catastali aggiornate e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che i beni pignorati, sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Catania come segue:

N.C.E.U. del comune di Catania									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	56	1303	4	A/2	3	7 vani	173 mq	668,81 €	Via Calamaro n.7 piano T-1
2	56	2340	1	C/6	4	27 mq	31 mq	68,33 €	Via Calamaro n.9 piano T
3	56	2340	5	C/6	1	36 mq	36 mq	68,33 €	Via Calamaro n.9 piano T
Diritti ed oneri reali				Intestato al debitore, proprietà 1/1					

Cronistoria Catastale:

Di seguito si rappresenta la **cronistoria catastale**, dall'impianto meccanografico del catasto (1984) fino ad oggi, della particella di terreno (foglio 56, part.1303) sulla quale insiste il fabbricato costituito da 3 villini:

- il lotto di terreno censito al Catasto Terreni dal quale deriva la particella 1303, era censito al foglio 56 part.94,
- con frazionamento del 12/09/1977 in atti dal 04/01/1994 (n. 180.3/1977) 27/12/1990 1997, è stata soppressa la particella 94 e costituita la particella 1303 più altre.
- In data 01/09/1986, è stato presentato un Tipo Mappale Pratica n. CT0030297 in atti dal 03/02/2004 MOD.RC.116826/86 (n. 5030.1/1986) con tale atto la particella 1303 passa all'ente e viene inserito in mappa il fabbricato costituito dai tre villini accorpatis.

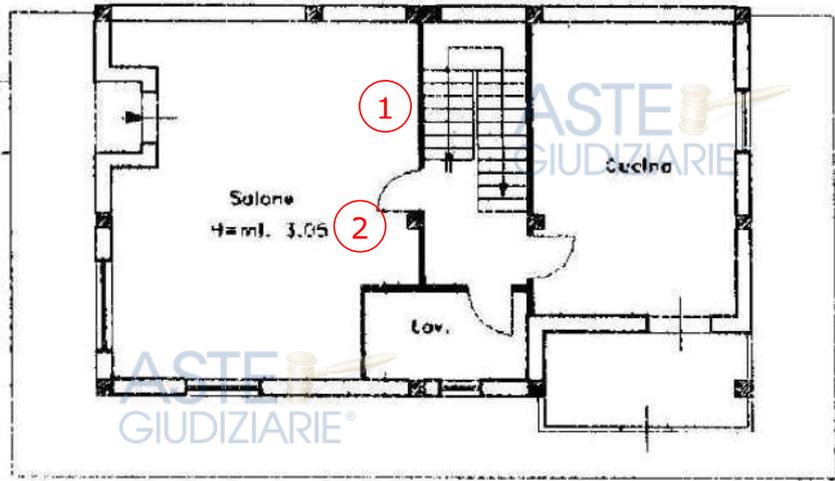
Di seguito si rappresenta la **cronistoria catastale**, dall'impianto meccanografico del catasto (1984) fino ad oggi, della particella di terreno (foglio 56, part.2340) sulla quale insistono garage e posti auto:

- il lotto di terreno censito al Catasto Terreni dal quale deriva la particella 1302, era censito al foglio 56 part.94,
- con frazionamento del 12/09/1977 in atti dal 04/01/1994 (n. 180.3/1977) 27/12/1990 1997, è stata

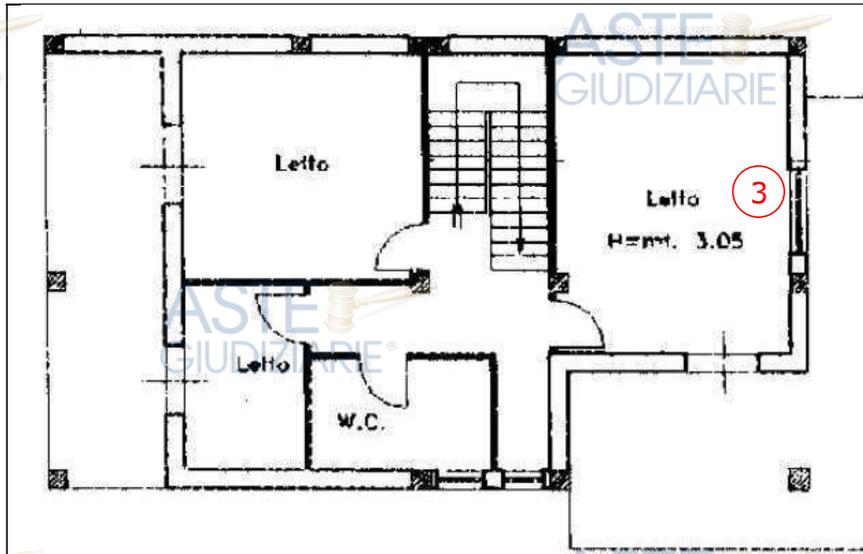
soppressa la particella 94 e costituita la particella 1302 più altre.

- Con Tipo Mappale del 21/07/2016 Pratica n. CT0186290 in atti dal 21/07/2016 presentato il 21/07/2016 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.186290.1/2016), la particella 1302, viene soppressa e costituita la particella 2340 avente stessa superficie che passa all'ente urbano ed in mappa vengono riportati i tre garage
- Con Tipo Mappale del 06/10/2017 Pratica n. CT0205066 in atti dal 06/10/2017 presentato il 06/10/2017 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.205066.1/2017), sulla particella 2340 già all'ente urbano vengono riportati i tre posti auto.

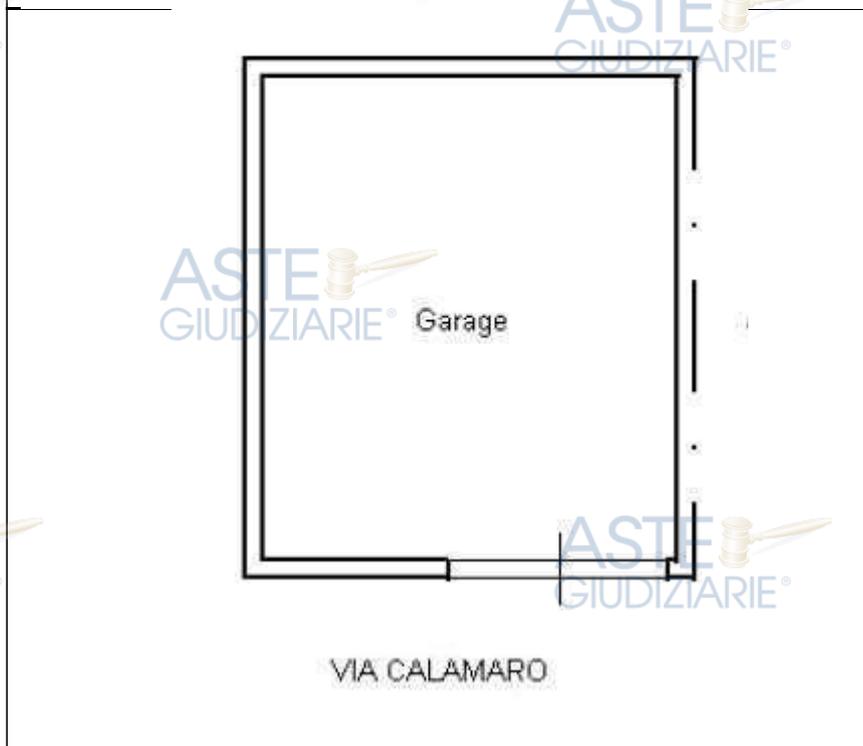
Nella successiva tabella, si riportano le planimetrie catastali degli immobili pignorati con indicazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

Planimetrie Catastali	TAB.2
	<p>❖ Villino: piano terra con indicazione delle modifiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Creazione di una apertura ad arco nella parete divisoria 2. Spostamento della porta che dal salone conduce al disimpegno scale

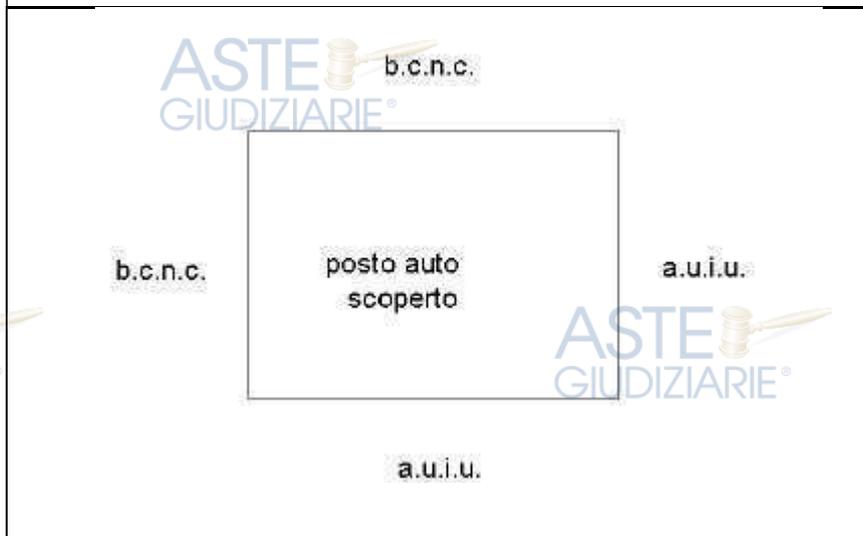
Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari



❖ Villino: piano primo con indicazione delle modifiche:
3. Chiusura finestra



❖ Planimetria garage piano terra



❖ Planimetria posto auto scoperto piano terra

Durante il sopralluogo, è stato evidenziato che l'unità immobiliare, rispetto alla planimetria catastale, presenta alcune difformità, come indicate nelle planimetrie sopra riportate. Tuttavia, si ritiene che tali difformità non impediscano il trasferimento del bene, pertanto non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale, fermo restando qualsiasi altra diversa decisione da parte del Giudice.

3.6 Destinazione Urbanistica

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

Per le particelle di terreno pignorate, durante l'incontro con il tecnico del Comune di Catania, avvenuto in data 09/02/2016 si è avuta conferma che alla data attuale le particelle di terreno, vista la nuova Perimetrazione della Riserva Naturale Orientata "Oasi del Simeto" approvata con D.A.T.A. n.173 del 29/03/2002 GURS n.26 del 07/06/2002 ricadono all'interno dell'area di protezione della Riserva **(zona B)**.

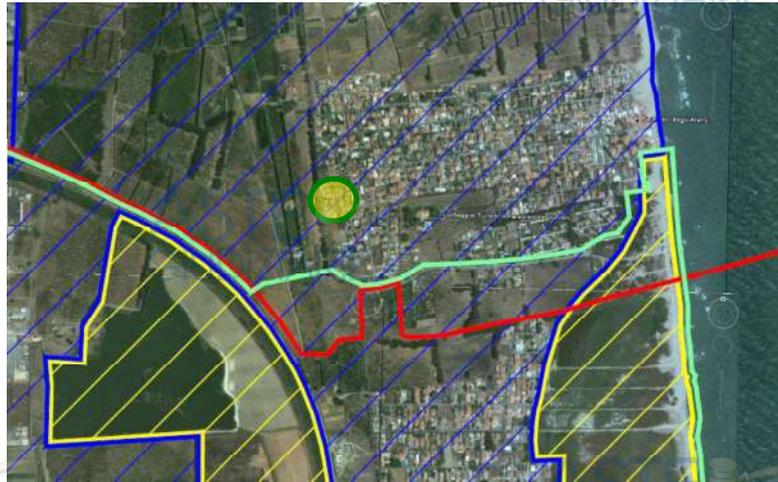
- ✓ L'area ricade dentro le zone individuate ai sensi delle direttive n.79/409/CEE e n.92/43/CEE ex art.5 del DPR n.357 del 08/09/1997 denominate "Siti di Interesse Comunitario")
- ✓ Ai sensi delle limitazioni aeronautiche ricade dentro la zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa.

Quindi gli immobili in esame ricadono all'interno della Zona B dell'Oasi del Simeto e pertanto sottoposti ai vincoli della riserva ai quali si rimanda.

Nella successiva tabella, si individua la posizione degli immobili all'interno della perimetrazione dell'Oasi del Simeto

Zonizzazione Oasi del Simeto

TAB.3



❖ immobili all'interno dell'area cerchiata in verde, ricadono all'interno della Zona B, contrassegnata da retinatura blu

LEGENDA

- ZONA SIC (Sito Interesse Comunitario)
- ZONA ZPS (Zona Protezione Speciale)
- ZONA "A" RNO OASI DEL SIMETO
- ZONA "B" RNO OASI DEL SIMETO

La riserva è stata istituita con Decreto dell'Assessorato Territorio e Ambiente n. 85 del 1984, con il nome "Oasi del Simeto".

Alla data odierna la destinazione urbanistica ed i vincoli sull'area non sono cambiati

3.7 Regolarità Urbanistica

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;

Ai fini amministrativi di cui all'art. 40 comma 2 della legge n.47 del 28 febbraio 1985, lo scrivente dà atto che il fabbricato per civile abitazione costituito da 3 villette accorpate, è stato edificato in assenza di autorizzazioni. Ai fini di verifica della sanabilità delle opere abusive, il sottoscritto ha presentato al comune di Catania in data 02/02/2016, istanza di accesso per visione e copia atti (prot. N.37233) allegato n.4, a seguito dell'accesso agli atti si è accertato che per la costruzione abusiva, sono state presentate varie domande di condono edilizio, che si allegano in copia alla presente (allegato n.5) e sintetizzate nel quadro che segue:

Domande di Sanatoria Edilizia							
N.	LEGGE	Data Present..	N.Prog.	Pratica N.	Nominativo	Comunicazione integrazione	Stato
1	47/85	29/03/1986	77755209	7493	debitore	Si	In corso di definizione
2	47/85	29/03/1986	92557602	7494	Fratello debitore	Si	In corso di definizione
3	47/85	29/03/1986	77755802	7500	Fratello debitore	Si	In corso di definizione
4	724/94	29/03/1995	//	4298	debitore	Si	In corso di definizione
4	724/94	29/03/1995	//	4299	Fratello debitore	Si	In corso di definizione
4	724/94	29/03/1995	//	4300	Fratello debitore	Si	In corso di definizione

Le pratiche di concessione edilizia sono ancora in corso di definizione presso l'ufficio competente del Comune di Catania, il Comune, accettando la domanda di condono e definendo tutti gli aspetti relativi alla domanda stessa e soprattutto non procedendo nella irrogazione di sanzioni drastiche (pure previste dalle leggi) pareva ed ancora oggi pare non contrastare la domanda di sanatoria e quindi si può affermare che l'ente è orientato al rilascio del titolo in sanatoria, che è subordinato al rilascio del nulla osta da parte dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia, nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico per sanatoria, parere rilasciato dalla soprintendenza BB.CC.AA di Catania.

I provvedimenti di autorizzazione e concessione edilizia in sanatoria devono comprendere la disamina dei vincoli presenti sul territorio al momento in cui viene esaminata ed esitata la domanda di condono, quindi anche se tali vincoli sono stati opposti in data successiva alla realizzazione dell'abuso edilizio.

Per i molteplici vincoli gravanti sull'area oggetto di perizia per cui debbono essere rilasciati i rispettivi nulla osta da vari enti, il rilascio del permesso a costruire in sanatoria non risulta di facile definizione pertanto lo scrivente ritiene che il rilascio dei nulla osta e quindi della concessione in sanatoria se pur possibili sono ritenuti incerti.

Va precisato che a seguito della divisione giudiziaria, l'eventuale aggiudicatario deve richiedere la voltura della domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 724/94 n.4298, del 29/03/1995

Effetti dell'illecito non sanato:

E' bene sottolineare che anche se il carattere di illiceità non pregiudica l'alienabilità dell'immobile nella vendita forzata (art.17, c.5°, L.47/85), in cui il diritto di proprietà viene acquistato "ab origine", esso rappresenta un grave motivo d'impedimento al trasferimento della proprietà a titolo derivativo fra privati, in particolare fra l'aggiudicatario ed un successivo acquirente, poiché l'art.17, c.1°, della legge 47/85 sancisce che gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione scioglimento della comunione di diritti reali, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria.

Analisi Domanda di Sanatoria:

Considerazioni sulle domande presentate ai sensi della legge 724/94

Le domande di sanatoria presentata ai sensi della legge 724/1994, cui sono allegati:

- a. Domanda di rilascio di concessione in sanatoria, presentata dal debitore e dai suoi fratelli ai sensi della del D.L. 551/94 come integrato dal D.L. 649/94 e successive integrazioni e modificazioni, in cui si dichiara che l'opera oggetto di abuso è destinata ad abitazione principale, consiste in una abitazione costruita in Zona E avente una superficie utile di 160,00 mq, regolarmente accatastata.
- b. Rappresentazione grafica dell'intero fabbricato.
- c. Copia di bollettino postale comprovante il pagamento complessivo dell'intera oblazione autodeterminata.

- d. Richiesta di integrazione documentazione ai fini della definizione della pratica inviata dal comune
- e. Perizia giurata a firma del tecnico geom. Carmelo Giurato, nella quale si descrive sommariamente il fabbricato che viene, dichiarandolo ultimato in ogni sua parte.
- f. Certificato di idoneità statica a firma del tecnico arch. Giuseppe Cuscunà

In merito alle domande si fanno le seguenti osservazioni:

- ✓ La domanda di concessione edilizia in sanatoria è stata presentata entro i termini previsti dalla legge
- ✓ Il fabbricato è stato ultimato in data anteriore al 31 dicembre 1993
- ✓ l'abuso non rientra nei casi esclusi dalla sanatoria ai sensi dell'art. 33;
- ✓ la domanda risulta carente di documentazione, esiste richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del Comune di Catania a cui non ha fatto seguito nessun deposito di documentazione integrativa.
- ✓ per quanto concerne il pagamento dell'oblazione, dall'esame degli atti depositati all'ufficio condono si evince che l'oblazione autodeterminata è stata interamente pagata;
- ✓ l'immobile è stato realizzato su aree sottoposte a vincolo;
- ✓ la pratica di condono mira a sanare un abuso edilizio di tipologia 1 costruzione in assenza di titolo edilizio;

Considerazioni sulla Procedibilità delle domande presentate

Dall'esame della documentazione delle pratiche di condono presentate ai sensi della legge 724/94, depositata presso l'ufficio tecnico, si evince che queste sono carenti, del nulla osta delle autorità preposte ai vincoli, ecc.

Per quello che riguarda, la possibilità di sanare l'opera abusiva in questione a parere del sottoscritto, per l'immobile, considerate le domande di sanatoria presentate, sussistono i presupposti per avvalersi delle disposizioni agevolative di cui alla Legge 47/85 e quindi perfezionando la pratica di sanatoria con il pagamento degli oneri dovuti e integrando la documentazione eventualmente richiesta, si può regolarizzare l'immobile oggetto di vendita forzata, vanno pagate:

1. l'oblazione **eventualmente** ancora dovuta, compresi gli interessi maturati dalla data di presentazione della domanda, alla data di ripresentazione della domanda.
2. Gli oneri concessori.

Una volta istruita la pratica presso l'Ufficio Condono Edilizio, integrata con tutta la documentazione richiesta, lo stesso ufficio, provvederà a determinare il giusto ammontare dell'oblazione, ed il contributo dovuto per gli oneri concessori, alla data odierna si può **stimare** quanto segue:

Dati metrici dimensionali dell'immobile:

Fabbricato per civile abitazione sito in Catania: calcolo volumetria complessiva dichiarata				
Descrizione	Sub	Sup. Lorda [mq]	Alt. lorda [mt]	Volume [mc]
Villino	4	170	3,15	535,5

Costo di costruzione:

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE							
CLASSE	8,00	TIPOLOGIA	0,00	DESTINAZIONE	4,00	TOTALE	12,00
ALIQUOTA			IMPORTO COMPLESSIVO COSTO DI COSTRUZIONE				
€	38.296,48	0,1200	€	4.595,58			

Costo oneri di urbanizzazione:

ONERI OPERE RESIDENZIALI	Importo Euro/mc.	IMPORTO COMPLESSIVO ONERI DI URBANIZZAZIONE
MC.	535,000 € 13,470	€ 7.206,45
MQ.	0,000 € 0,000	€ -
Sommano Oneri di urbanizzazione Euro		€ 7.206,45

La tabella sotto riporta la stima dei costi necessari per la definizione della pratica di sanatoria presentata ai sensi

della legge 724/94, comprensiva delle spese tecniche necessarie alla definizione tecnica della pratica fino al rilascio della concessione oltre a bolli e registrazione.

Stima dei costi per completamento Sanatoria	
Contributo costo di costruzione Calcolato tenendo conto delle seguenti superfici dichiarate: -superficie residenziale mq 125,77 -superficie non residenziale mq 75,38	€ 4.595,59
Oneri di Urbanizzazione calcolato per un volume dichiarato di 535 mc	€ 7.206,45
Importo complessivo oneri concessori (Costo + Oneri)	€ 11.802,03
Interessi di mora calcolati dalla data di presentazione della domanda di sanatoria alla data attuale	€ 4.907,00
Competenze professionali redazione elaborati ed approntamento pratica	€ 3.500,00
Totale Spese	€ 20.209,03

Fabbricato adibito a Garage

Il fabbricato realizzato sulla particella 1302, oggi particella 2340, costituito da n.3 garage, è stato abusivamente e non risulta presentata **nessuna** domanda di sanatoria.

Per quello che riguarda, la possibilità di sanare l'opera abusiva in questione a parere del sottoscritto:

- tale abuso non può essere sanato applicando quanto disposto dalla legge 47/85, art. 40 comma 6 e dall'art. 8-bis comma 4 del D.L. 46/85, convertito nella Legge 298/85, e dalle più recenti leggi 724/94 e 326/2003. In particolare l'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che: "Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia soggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

La presente procedura esecutiva risulta essere iniziata nel 2012, pertanto l'immobile pignorato non è suscettibile di sanatoria mediante l'ultima legge sul condono edilizio (L.326/2003 e successive), in cui il termine ultimo per la presentazione delle domande di condono e versamento della prima rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori scadeva il 10 Dicembre 2004 e non risultando al comune nessun avvio di pratica di condono edilizio, allo stato attuale dei fatti non può essere recepita dal Comune di Catania alcuna pratica di sanatoria.

Ipotesi di sanabilità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e succ. m.n

L'art. 36 del DPR 380/01 e succ. m.ni. prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Nel caso in esame, la costruzione è stata edificata su terreno sottoposto a vincoli di inedificabilità pertanto risulta inapplicabile l'art.36.

Allo stato attuale dei fatti dunque per il fabbricato adibito a garage realizzato sulla particella 1302, oggi 2340, non è possibile l'avvio di qualsiasi pratica di sanatoria, quindi se ne deve prevedere il costo per la sua demolizione. Va precisato che per ragioni costruttive non è possibile la demolizione di un singolo garage.

Stesso discorso vale per i piccoli locali tecnici realizzati sulla particella 1302, a ridosso della villetta di proprietà del debitore, che devono essere demoliti.

<p>Vista dei fabbricati che non sono sanabili</p> 	<p>TAB.4</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ immobile adibito a garage non sanabile
	<ul style="list-style-type: none"> ❖ piccolo locale tecnico, costruito in aderenza a proprietà altrui da demolire
	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Piccoli locali tecnici uno costruito in aderenza al muro di confine con altrui proprietà, uno costruito in aderenza al villino entrambi sono da demolire

3.8 Disponibilità dei beni

QUESITO 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

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, gli immobili oggetto di pignoramento, risultano nella piena

disponibilità del debitore che li utilizza insieme alla propria famiglia.

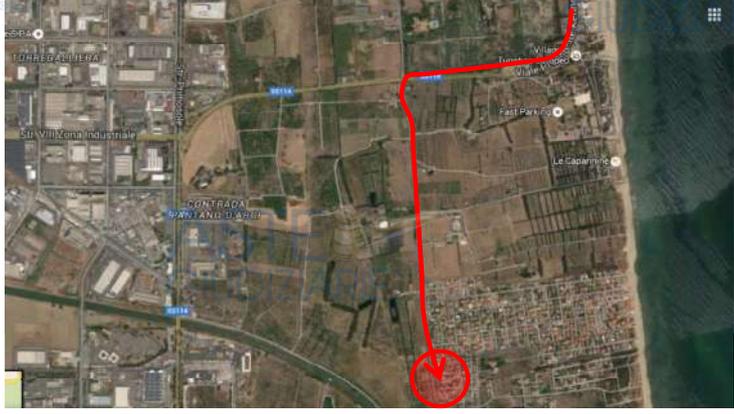
4 DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO *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'or adeguamento;*

Descrizione sintetica degli immobili:

Ambientazione e caratteristica della zona:

gli immobili pignorati, sono ubicati in zona periferica del comune di Catania, villaggio Ippocampo di Mare, a San Giovanni la Rena, zona residenziale a carattere per lo più stagionale trattandosi di un villaggio prossimo al mare ed all'Oasi del Simeto. Il villaggio è nato abusivamente come villaggio adibito a periodo di villeggiatura anche se oggi sono presenti diverse abitazioni adibite a residenza primaria. Nel complesso si tratta di costruzioni abbastanza compatibili con il contesto urbano della zona così come è venuta a consolidarsi nel abusivamente nel tempo. I collegamenti viari sono garantiti dal Viale Kennedy, dalla via San Giovanni La Rena e da strade interne al villaggio turistico. Il villaggio si trova quindi distante dal centro urbano e dai primari servizi urbani quali scuole, uffici edifici pubblici, scarsamente servita dai mezzi pubblici, dista circa 200 metri dal mare

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	TAB.5
	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Individuazione della viabilità: il villaggio turistico e' raggiungibile da Catania percorrendo il viale Kennedy fino all'incrocio con via San Giuseppe La Rena, percorrendo la quale per circa 1 Km sulla sinistra e' ubicato l'ingresso del villaggio Ippocampo di Mare
	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Localizzazione dell'immobile oggetto di valutazione ❖ Nel riquadro in rosso, il fabbricato e la particella di terreno oggetto di perizia, ubicata in via Calamaro.

Descrizione del fabbricato:

L'edificio, presenta una disposizione planimetrica di tipo rettangolare, costituito da due elevazioni fuori terra, ove sono ubicati 3 villini per civile abitazione, composti da un piano terra adibito a zona giorno e da un piano primo adibito a zona notte, nel piano terra sono ubicati il salone, la cucina ed il bagno, nel piano notte, vi sono tre camere da letto ed un bagno. Il prospetto principale si affaccia sulla particella di terreno 2340, oggi adibita in parte ad area condominiale in parte edificata con una costruzione che ospita n.3 garage e tre posti auto. Sia il fabbricato adibito a villini che quello adibito a garage, sono circondati da aree comuni. Al fabbricato adibito a villini, si accede direttamente da via Calamaro n.7, dove è ubicato il cancello pedonale che immette direttamente nel vialetto comune che permette l'accesso a ciascuna villetta ed all'area comune, adibita a verde, antistante il fabbricato. Ai garage ed ai posti auto, si accede tramite cancello carrabile posto su via Calamaro che immette

direttamente nell'ampio spazio di manovra ed alle altre aree comuni. La parte di terreno antistante il prospetto principale dei villini, non occupata dai fabbricati è in parte occupata da vialetti pavimentati con mattonelle autobloccanti, in parte adibito a giardino, con alberi di alto fusto, aiuole e verde, in essa è stato realizzato un gazebo con struttura in muratura e tetto in legno e tegole.

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Immobili di proprietà del debitore	TAB.6
	<p>❖ Villino: entrando da via Calamaro n.7 e percorrendo il vialetto interno il villino di proprietà del debitore è l'ultimo sulla sinistra</p>
	<p>❖ Garage: entrando da via Calamaro n.9 e percorrendo il viale carrabile il garage di proprietà del debitore è il primo cominciando da sinistra verso destra</p>



Struttura

L'edificio poggia su fondazioni continue, con funzione portante assolta da elementi trave-pilastro, realizzati in conglomerato cementizio armato. Sulle travi poggiano i solai realizzati con travi e pignatte. Le tamponature esterne, sono realizzate con mattoni forati a doppio filo, con creazione di camera d'aria, le tramezzature interne e sono realizzate con mattoni forati. La struttura dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato gettato in opera, le scale hanno struttura portante in cemento armato, i solai sono del tipo misto in laterizio e cls armato. La copertura è realizzata con tetto a 4 spioventi, struttura in conglomerato cementizio, copertura con tegole alla marsigliese.

Finiture esterne

Esternamente la palazzina risulta rifinita con tonachina di colore rosa chiaro, le porte e le finestre sono realizzate del tipo con telaio zincato completi di andine in alluminio vetri ed avvolgibili, elementi oscuranti costituite da serrande a nastro in pvc. Il portone di ingresso è realizzato in legno massello. I prospetti sono caratterizzati da estrema semplicità architettonica e presentano un buono stato di conservazione anche se sono necessarie in alcuni punti, opere di manutenzione.

Finiture interne

L'appartamento oggetto di stima, ha una disposizione planimetrica sufficientemente funzionale, caratterizzato da una buona aereazione ed illuminazione naturale, con affacci su ampi balconi. È composto da un piano terra dove troviamo un ingresso, un ampio salone doppio, una cucina, un bagno ed una veranda, un piano primo dove troviamo un bagno e tre stanze da letto. Un ampio vano scala collega i due piani tra loro. Internamente è rifinito con pavimento a tappeto realizzato con piastrelle monocottura, pareti e pavimento dei servizi con mattonelle decorate, pareti interne rifinite con pittura tipo ducotone, porte interne tamburate ed impellicciate in legno di buona fattura. Nella cucina troviamo piastrelle sulle pareti solo in corrispondenza dell'area di lavoro, di buona fattura per un'altezza di circa 2 mt.

Il corpo scala che collega piano terra e primo è ben rifinito, alzate e pedate rifinite in marmo, protette da ringhiera in ferro lavorato. Le due verande del piano primo sono pavimentate con mattonelle in gres per esterno e protetti con ringhiera in ferro ad elementi lineari. La copertura di tutto l'immobile è realizzata a tetto a quattro falde con struttura portante in legno ricoperta di coppi del tipo alla portoghese

Impianti Tecnologici

Gli impianti tecnologici risalgono all'epoca della costruzione e in una eventuale ristrutturazione dovranno essere sostituiti.

L'impianto di riscaldamento è rappresentato da caloriferi posti in ogni vano. La climatizzazione estiva è garantita da condizionatori con unità esterne/interne presenti solo in alcune stanze.

L'impianto elettrico, sottotraccia, seppur in buono stato non risulta a norma. Non sono presenti impianti tecnologici particolari.

Manutenzione:

La struttura complessiva del fabbricato e quindi del villino oggetto di esecuzione immobiliare è in buono stato di conservazione. Esternamente i prospetti sono in buono stato di conservazione, a parte il balcone del prospetto ovest che necessita di una manutenzione straordinaria. Internamente il villino si presenta in buono stato di manutenzione.

Garage:

Sulla particella di terreno 2340 limitrofa al fabbricato costituito dai tre villini, è stato realizzato un fabbricato che contiene tre garage, la struttura e le pareti divisorie, sono realizzati con mattoni in cemento, la copertura a doppio spiovente è realizzata con struttura in travetti prefabbricati e copertura con lastre di lamiera grecata a sandwich. Esternamente le pareti sono intonacate e l'ingresso è garantito da una apertura di circa 2,5 mt chiusa con portone in ferro con apertura a libro.

Posto auto scoperto:

il posto auto allo stato attuale non è utilizzato e versa in uno stato di abbandono, la superficie è ricoperta di erbe infestanti e sopra vi sono oggetti di vario genere. I Posti auto scoperti, non risultano identificati con opportuna segnaletica che ne delimiti il perimetro.

4.1 Consistenza Commerciale

3.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare **all'allegato C** "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750":

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle

superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

3.2.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco.

Comune di Catania, immobile sito in San Giovanni La Rena Via Calamaro n.7-9 Superficie Commerciale Appartamento				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
T	Salone	43,00	1,00	43,00
T	Cucina	24,00	1,00	24,00
T	bagno	7,00	1,00	7,00
T	corpo scala e disimpegno	12,00	1,00	12,00
T	terrazzino cucina	8,00	0,25	2,00
T	camminamenti esterni	47,00	0,25	11,75
1	letto	17,00	1,00	17,00
1	letto	8,00	1,00	8,00
1	letto	22,00	1,00	22,00
1	bagno	8,00	1,00	8,00
1	corridoio	8,00	1,00	8,00
1	veranda	15,00	0,25	3,75
1	veranda	20,00	0,25	5,00
Totale Superfici		239,00		171,50
Superficie Commerciale				171,50

Comune di Catania, immobile sito in San Giovanni La Rena Via Calamaro n.7-9 Superficie Commerciale Garage posto auto scoperto				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
T	garage	30,00	1,00	30,00
T	posto auto scoperto	36,00	1,00	36,00
Totale Superfici		66,00		66,00
Superficie Commerciale				66,00

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI

QUESITO *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;*

5 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio

descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- ✓ **La valutazione degli immobili è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

6 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima. Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento

- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (**Kglob**)

Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

7 FONTI DOCUMENTALI

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo della proprietà: sopralluogo effettuato dal sottoscritto luglio 2022;
- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: *broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.*
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: *broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma*
- costi di costruzione dei fabbricati: *prezzario opere pubbliche della Sicilia,*

La valutazione è condotta secondo le seguenti assunzioni speciali:

- ✓ i fabbricati, non sono in regola con i certificati di agibilità, di urbanistica e conformi a tutte le vigenti

regolamentazioni rilevanti ai fini della presente analisi

- ✓ gli eventuali costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, sono stati considerati e defalcati dal valore finale di stima;
- ✓ i terreni sono, conformi alle destinazioni urbanistiche, rilevate dal certificato di destinazione urbanistica agli atti e confermata all'attualità dall'ufficio tecnico del Comune di Catania; non sono stati pertanto richiesti certificati ufficiali di destinazione urbanistica si ritiene che questa omissione non abbia influenze significative sulla valutazione

8 DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

8.1 Stima immobili

8.1.1 Procedimento Sintetico Comparativo

Analisi di mercato:

A. Offerte di Vendita

A. Offerte di Vendita

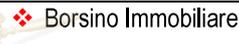
Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva con tutti i casi di beni immobili utilizzati per effettuare un confronto con il bene immobile oggetto di stima, nell'ambito della stima per via sintetica. Il valore verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-10,00%).

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Comparables per il segmento abitativo						
N	Tipologia	Localizzazione	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta [€]	Prezzo Unitario [€/mq]
1	villino all'interno del Paradiso degli Aranci, in posizione centrale ed esattamente nel villaggio turistico Ippocampo di Mare	Catani Sabn Giuseppe La Rena	buono	75	€ 75.000,00	1000,00
2	villino su due livelli, zona del Paradiso degli Aranci e più precisamente c/o il villaggio Campo di Mare in via Alalunga.	Catani Sabn Giuseppe La Rena	buono	160	€ 140.000,00	875,00
3	villetta composta da due appartamenti separati e speculari con 1.600 mq di area esterna adibita a giardinoviene. Villaggio Ippocampo di Mare	Catani Sabn Giuseppe La Rena	buono	135	€ 100.000,00	740,74
4	villetta su 2 livelli in perfette condizioni. Villaggio Ippocampo di mare,	Catani Sabn Giuseppe La Rena	buono	177	€ 260.000,00	1468,93
5	Ampia e graziosa villa di circa 190mq disposta su due livelli, sita a Vaccarizzo nel villaggio, nelle immediate vicinanze della spiaggia, ampio spazio esterno di circa 500mq che circonda l'intero edificio.	Catani Sabn Giuseppe La Rena	buona	190	€ 140.000,00	736,84
Valore Medio						964,30
Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 10%						867,87

Listini Immobiliari

<p>Listini Immobiliari</p> <p>Valori OMI 2021/2</p> <p>Comune CATANIA</p> <p>Zona OMI E4/Suburbana/S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosele,...</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (€/mq)</th> <th>Reddito (€/mq x mese)</th> <th>Saggio annuo (i=R/P)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td> <td>Stato</td> <td>Min</td> <td>Max</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>450</td> <td>650</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>Normale</td> <td>750</td> <td>1.100</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650	Ville e villini	Normale	750	1.100	<p>TAB.7</p> <p>❖ Valori immobiliari OMI</p>
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)														
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max													
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650													
Ville e villini	Normale	750	1.100													
<p>Valori OMI 2021/2</p> <p>Comune CATANIA</p> <p>Zona OMI E4/Suburbana/S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosele,...</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (€/mq)</th> <th>Reddito (€/mq x mese)</th> <th>Saggio annuo (i=R/P)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td> <td>Stato</td> <td>Min</td> <td>Max</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>1,5</td> <td>2,2</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>Normale</td> <td>2,5</td> <td>3,7</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Abitazioni di tipo economico	Normale	1,5	2,2	Ville e villini	Normale	2,5	3,7	<p>❖ Reddito OMI</p>
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)														
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max													
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,5	2,2													
Ville e villini	Normale	2,5	3,7													
<p>Valori OMI 2021/2</p> <p>Comune CATANIA</p> <p>Zona OMI E4/Suburbana/S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosele,...</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (€/mq)</th> <th>Reddito (€/mq x mese)</th> <th>Saggio annuo (i=R/P)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td> <td>Stato</td> <td>Min</td> <td>Max</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>4,00%</td> <td>4,06%</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td>Normale</td> <td>4,00%</td> <td>4,04%</td> </tr> </tbody> </table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Abitazioni di tipo economico	Normale	4,00%	4,06%	Ville e villini	Normale	4,00%	4,04%	<p>❖ Saggio OMI</p>
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)														
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max													
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,00%	4,06%													
Ville e villini	Normale	4,00%	4,04%													

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di Villa			 Borsino Immobiliare
Valore minimo Euro 562	Valore medio Euro 749	Valore massimo Euro 935	
<input type="button" value="Valuta subito questo immobile"/>			

Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame

$$V = da \ 850,00 \frac{\text{€}}{mq} \ a \ 750,00 \frac{\text{€}}{mq}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima

Valore Medio di Stima		Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	819,66
2	Valore OMI Max	1100,00
3	Valore OMI min	750,00
4	Valore Borsino Immob. Max	935,00
5	Valore Borsino Immob. min	562,00
6	Agenzie valore Max	850,00
7	Agenzie valore min	750,00
Valore medio unitario		823,81

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

$$V_{\text{finale}} = V_{\text{mp}} \times m_q$$

$$V_{\text{mp}} = V_m \times K_{\text{glob}} = \text{valore medio ponderato}$$

V_m = valore medio ricavato da indagini di mercato

K_{glob} = prodotto dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile

È necessario ora tenere in debito conto le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico - architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI	
<p>Comparazione di parametri zionali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aerazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a</p>	Kz=1,00
<p>Comparazione di parametri costruttivi <u>Strutturale</u>: sono assenti quadri di dissesto da fatiscenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, internamente all'immobile in esame non sono presenti fenomeni di umidità. Kc1 <u>Di finitura</u>: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente Kc2. <u>Impiantistico</u>: la presenza di impianti elettrici e idrici risalenti al periodo di costruzione, possono essere trasposte in un coefficiente pari a Kc3.</p>	Kc1=1,00 Kc2=1,00 Kc3=1,00
<p>Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerata la presenza di ampi spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a Kf</p>	Kf=1,00
<p>Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta razionale fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna. si applica pertanto un coefficiente pari a:</p>	Kt=1,20
<p>Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetria che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a</p>	Kurb=0,95

Comparazione di parametri architettonici lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali esteticamente ben proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a	Ka=1,00
Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - l'immobile appare rispondente alle specifiche indicate dalle leggi 46/90 e successive modifiche ed integrazioni; - è regolare dal punto di vista urbanistico si applicherà un coefficiente pari a:	Kgiur=0,90
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento che necessita opere di ristrutturazione, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra equo considerare un coefficiente pari a:	Kcm=0,95
Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:	Ktc=0,95
Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	Kglob
$Kglob = Kz * Kc1 * Kc2 * Kc3 * Kf * Kt * Kurb * Ka * Kgiur * Kcm * Ktc$	Kglob=0,93

Dai parametri sopra ne consegue per l'immobile in esame un valore di $Kglob=0,93$, e quindi possiamo ricavare il seguente prospetto di valutazione del villino

Valore di Stima per Comparazione		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	823,81
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,93
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	766,97
Sc	Superficie Commerciale PT+PS+Area esterna [mq]	171,50
V1	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 131.534,55
Valore di Stima		€ 131.534,55

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'immobile sia pari a:

V1 = € 131.534,55 valore villetta per comparazione

8.2 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del

più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 3,00**, si stima il valore del reddito annuale lordo (Rla), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto, ed il Rn calcolato come differenza tra il reddito lordo e le spese: sotto si riporta il prospetto con il calcolo del reddito netto annuale

Reddito Annuale lordo			
Reddito lordo mensile = Rlm	3,0	171,5	€ 514,50
Reddito lordo Annuale = Rla	12	€ 514,50	€ 6.174,00
Spese			
manutenzione (2-6%)	6%	Non necessita di continue	
servizi (2-5%)	2%	Immobile privato	
Inesigibilità (1-3%)	2%	Immobile supponibile sfitto per brevi periodi	
Assicurazioni (0,5%)	0,50%	quota media	
Ammortamento (1-2,5%)	3%	nella media	
Amministrazione (1-3%)	0%	Immobile privato	
Imposte (16%)	16%	quota media	
Totale	30%		
Reddito Annuale netto			
Reddito netto annuale Rn=Rla- (Rla*0,20)	€ 4.352,67		

Stima del tasso di capitalizzazione:

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, considerando le stesse fonti sopra citate, in ragione della localizzazione e della tipologia del segmento di mercato, il sottoscritto, ritiene di dover partire da un saggio pari al 4,0%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- ✓ Caratteristiche posizionali estrinseche;
- ✓ Caratteristiche posizionali intrinseche;

- ✓ Caratteristiche intrinseche;
- ✓ Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Tabella Coefficienti				
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	Motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0,22	0,20	0,00	Posizione periferica
Attrezzature collettive	± 0,28	0,20	0,00	Scarsa presenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0,18	0,18	0,00	Immobile inserito in un villaggio
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0,80	0,00	0,20	Scarso inquinamento/scarso verde pubblico
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0,80	0,00	0,30	Possibilità di parcheggio interno
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramicità	± 0,36	0,36	0,00	Scarsa panoramicità
Prospicenza e luminosità	± 0,20	0,00	0,10	Prospicenza su area privata, buona luminosità
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08	0,00	0,03	piano terra e primo
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0,06	0,00	0,03	presenza di parti coperti e scoperti
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16	0,00	0,10	Finiture buone ma datate
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0,12	0,10	0,00	livello tecnologico datato
Età dell'edificio	± 0,10	0,10	0,00	Età uguale a 10 anni
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0,06	0,00	0,03	buona possibilità prestiti
Adattamenti e trasformazioni	± 0,04	0,00	0,04	buona possibilità di trasformazione
Totale		1,14	-0,83	0,31

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con un'aggiunta complessiva di 0,31%, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica sarà pari al 4,31%, per cui si ha:

Valore di stima per Capitalizzazione	
Saggio di capitalizzazione	4,00
aggiunta /detrazione	0,31
Saggio finale r	0,0431
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 143.248,26

$$V2 = \frac{Rn}{r} = \frac{\text{€ } 4.352,67}{0,0431} \quad \text{€ } 143.248,26 \quad \text{Valore Villino per Capitaliz.}$$

Stima garage:

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, si è ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni. Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a x (q^n - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 720 €/anno), ed un saggio pari al 4%, si ha:

$$Af = 720€ x \frac{1,02^{20} - 1}{0,04} = 8.747,00 €$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato per il garage è pari a € 8.747,00

Se consideriamo anche il posto auto scoperto, possiamo stimare per i due immobili un valore d'uso pari a 10.000 €

9 FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

I valori ottenuti con i due metodi adottati sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. La seguente tabella riporta i valori arrotondati degli immobili pignorati.

Stima dei costi per completamento Sanatoria	
Contributo costo di costruzione Calcolato tenendo conto delle seguenti superfici dichiarate: -superficie residenziale mq 125,77 -superficie non residenziale mq 75,38	€ 4.595,58
Oneri di Urbanizzazione calcolato per un volume dichiarato di 535 mc	€ 7.206,45
Importo complessivo oneri concessori (Costo + Oneri)	€ 11.802,03
Interessi di mora calcolati dalla data di presentazione della domanda di sanatoria alla data attuale	€ 4.907,00
Competenze professionali redazione elaborati ed approntamento pratica	€ 3.500,00
Totale Spese	€ 20.209,03

Quadro Riassuntivo Stima Villino, Garage, Posto auto scoperto	
Valore di Mercato determinato ($V1_{comparazione} + V2_{capitalizzazione}$) / 2	€ 137.391,41
Valore tenendo conto delle spese per completamento sanatoria	€ 117.182,38
Valore di stimato del villino	€ 117.182,38
Valore stimato garage e posto auto	€ 10.000,00
Valore complessivo villino, garage e posto auto	€ 127.182,38
Valore complessivo ridotto del 15% per garanzia vizi	€ 108.105,02
Valore della quota (100/100)	€ 108.105,02
PREZZO BASE D'ASTA	€ 108.100,00
Prezzo Base D'asta Arrotondato	€ 108.000,00

10 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA

QUESITO *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;*

I singoli cespiti esaminati, (villino, garage e posto auto scoperto), costituiscono unità immobiliari catastalmente autonome.

Considerato che:

- ✓ il villino non ha pertinenze esclusive,

✓ che il garage ed il posto auto costituiscono un bene funzionale ed essenziale per il villino, considerate le caratteristiche degli immobili, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in un unico lotto.

LOTTO Unico, costituito dai seguenti tre immobili:

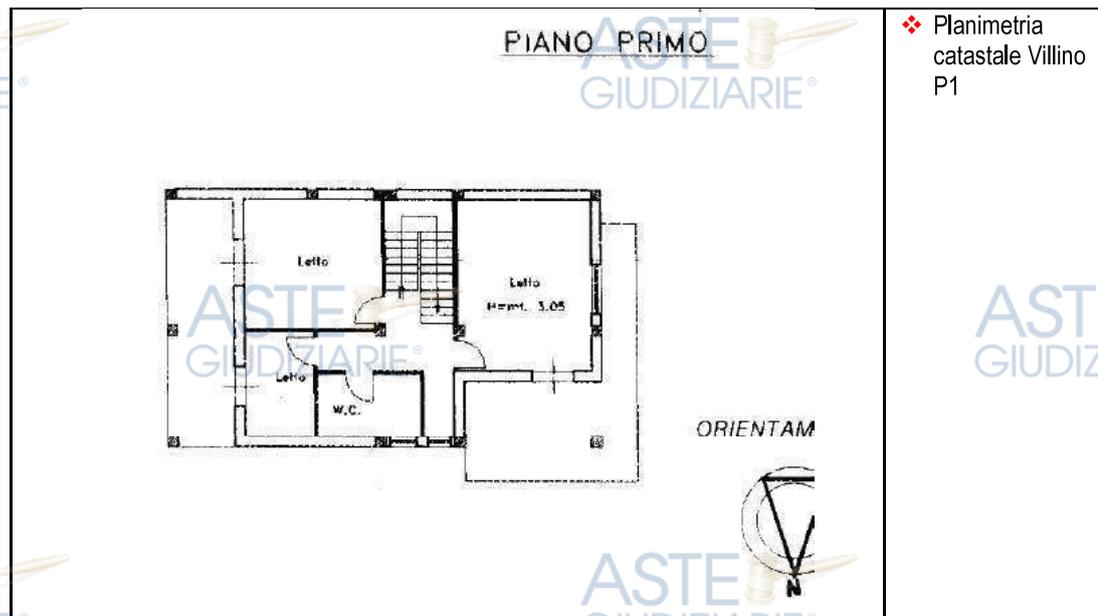
1. **piena proprietà di un villino**, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra dove prendono posto 3 villini, ubicato a Catania, via Calamaro n.7 all'interno del villaggio turistico Ippocampo di Mare.

- **Consistenza:** il villino è distribuito tra piano terra adibito a giorno e piano primo adibito a locale notte. Al piano terra troviamo un ampio salone, una cucina, il bagno un vano scale, al piano primo abbiamo il bagno, tre camere da letto e due verande, per una superficie commerciale complessiva di circa 172 mq.
- **Identificativo catastale:** il villino è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 56, part.1303, sub.4, Cat. A/2, classe 3, vani 7,
- **Conformità:** l'unità immobiliare anzi descritta è stata realizzata abusivamente, per essa sono state presentate due domande di concessione edilizia in sanatoria una ai sensi della legge 47/85 n. 0092557602, ed una ai sensi della legge 724/94 protocollo n.196688. Per quello che riguarda, la possibilità di sanare l'opera abusiva in questione a parere del sottoscritto, per l'immobile, considerate le domande di sanatoria presentate, sussistono i presupposti per avvalersi delle disposizioni agevolative di cui alla Legge 47/85 e quindi perfezionando la pratica di sanatoria presentata ai sensi della legge 724/94, con il pagamento degli oneri dovuti e integrando la documentazione eventualmente richiesta, si può

regolarizzare l'immobile oggetto di vendita forzata. Per i molteplici vincoli gravanti sull'area oggetto di perizia per cui debbono essere rilasciati i rispettivi nulla osta da vari enti, il rilascio del permesso a costruire in sanatoria non risulta di facile definizione pertanto lo scrivente ritiene che il rilascio dei nulla osta e quindi della concessione in sanatoria se pur possibili sono ritenuti incerti. I costi per sanare le opere abusive sono stati stimati in € 20.210,00

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Villino	TAB.8
	<p>❖ Villino</p>
<p>PIANO TERRA</p> 	<p>❖ Planimetria catastale Villino PT</p>

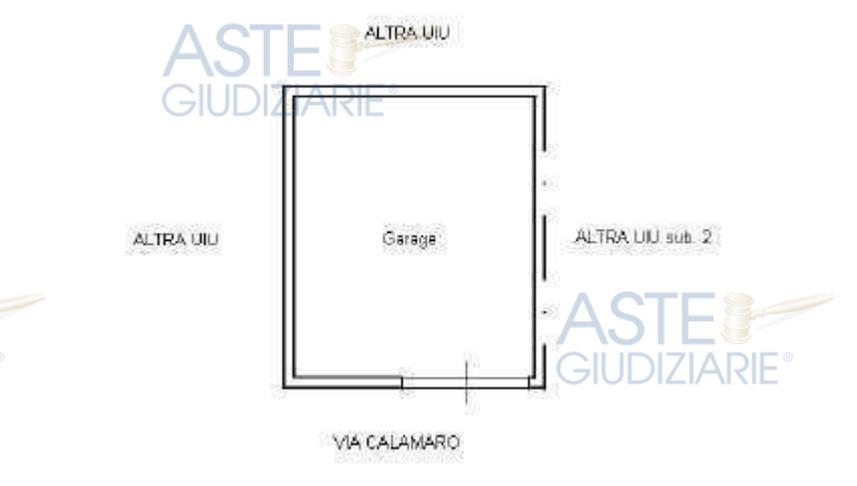


- **Parti Comuni:** Le parti comuni del villino, sono costituite dal camminamento pedonale lungo tutto il prospetto principale del fabbricato, area verde che si sviluppa sugli altri tre lati del fabbricato. Dette parti comuni, non sono catastalmente censite, come beni comuni non censibili.

2. **Piena proprietà di un garage,** sito a Catania via Calamaro n.9. Il garage fa parte di un fabbricato che contiene n.3 garage, realizzato all'interno di un lotto di terreno esteso circa 640 mq, confinante con il fabbricato adibito a villini. Si accede al garage attraverso un cancello carrabile posto su via Calamaro n.9, che immette in un ampio viale comune adibito a manovra che porta fino agli ingressi dei tre garages. L'accesso al garage avviene tramite una porta in ferro ad apertura a libro.

- **Consistenza:** il garage ha una consistenza di circa 30 mq,
- **Identificativo catastale:** il garage è identificato al catasto Fabbricati al foglio 56, part.2340 sub.1. Cat. C/6 consistenza 27 mq,
- **Conformità:** il fabbricato di cui fa parte il garage, è stato realizzato abusivamente, per esso non sono

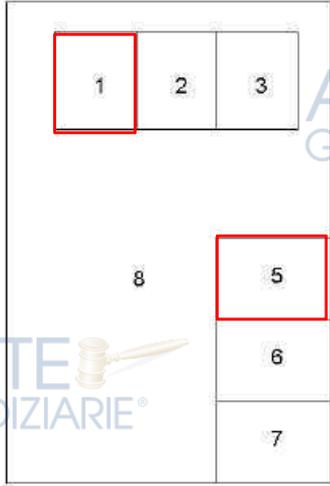
state presentate domande di sanatoria e pertanto tale costruzione non è sanabile. In particolare non è possibile fare ricorso all'art. 40 comma 6 della legge 47/85.

Garage	TAB.9
	<p>❖ garage</p>
	<p>❖ Planimetria catastale Garage PT</p>

3. **Piena proprietà di un posto auto scoperto:** sito a Catania via Calamaro n.9. Si accede al garage attraverso un cancello carrabile posto su via Calamaro n.9, che immette in un ampio viale comune adibito a manovra che porta fino agli ingressi dei tre garages. Il posto auto è censito al Catasto Fabbricati, al foglio 56, part.2340 sub.5, classe C/6 esteso circa 36 mq.

Parti Comuni:

- Le parti comuni al garage ed al posto auto, identificate catastalmente come beni comuni non censibili, particella 2340 sub.8, sono costituite dal camminamento pedonale, area verde ed area di manovra. Dette parti comuni sono rinvenibili nell'elenco subalterni ed elaborato planimetrico della particella 2340 che sotto si riportano.

Parti Comuni	TAB.10																																																																											
 <p style="text-align: center;">Via Calamaro</p> <p style="text-align: center;">Pianta piano terra</p>	<p>❖ Part.2340 elaborato planimetrico con individuazione del garage (sub.1) e del posto auto (sub.5) e delle parti comuni sub.8</p>																																																																											
<p style="text-align: center;">ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI</p> <table border="1" data-bbox="347 1373 1150 1668"> <thead> <tr> <th>Comune</th> <th>Sezione</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Tipo mappale</th> <th>del.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CATANIA</td> <td></td> <td>56</td> <td>2340</td> <td>205066</td> <td>06/10/2017</td> </tr> <tr> <th>Sub</th> <th>UBICAZIONE via/piazza</th> <th>n.civ</th> <th>Piani</th> <th>Scala</th> <th>Int</th> <th>DESCRIZIONE</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>via calamaro</td> <td>9</td> <td>T</td> <td></td> <td></td> <td>GARAGE</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>via calamaro</td> <td>9</td> <td>T</td> <td></td> <td></td> <td>GARAGE</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>via calamaro</td> <td>9</td> <td>T</td> <td></td> <td></td> <td>GARAGE</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>SOPPRESSO</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>via calamaro</td> <td>9</td> <td>T</td> <td></td> <td></td> <td>(BCC) POSTO AUTO SCOPERTO MQ36</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>via calamaro</td> <td>9</td> <td>T</td> <td></td> <td></td> <td>(BCC) POSTO AUTO SCOPERTO MQ36</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>via calamaro</td> <td>9</td> <td>T</td> <td></td> <td></td> <td>(BCC) POSTO AUTO COPERTO MQ36</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>via calamaro</td> <td>9</td> <td>T</td> <td></td> <td></td> <td>B.C.N.C. AI SUB 1,2,3,5,6,7 (AREA DI MANOVRA)</td> </tr> </tbody> </table>	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del.	CATANIA		56	2340	205066	06/10/2017	Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE	1	via calamaro	9	T			GARAGE	2	via calamaro	9	T			GARAGE	3	via calamaro	9	T			GARAGE	4						SOPPRESSO	5	via calamaro	9	T			(BCC) POSTO AUTO SCOPERTO MQ36	6	via calamaro	9	T			(BCC) POSTO AUTO SCOPERTO MQ36	7	via calamaro	9	T			(BCC) POSTO AUTO COPERTO MQ36	8	via calamaro	9	T			B.C.N.C. AI SUB 1,2,3,5,6,7 (AREA DI MANOVRA)	<p>❖ Elenco immobili</p>
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del.																																																																							
CATANIA		56	2340	205066	06/10/2017																																																																							
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE																																																																						
1	via calamaro	9	T			GARAGE																																																																						
2	via calamaro	9	T			GARAGE																																																																						
3	via calamaro	9	T			GARAGE																																																																						
4						SOPPRESSO																																																																						
5	via calamaro	9	T			(BCC) POSTO AUTO SCOPERTO MQ36																																																																						
6	via calamaro	9	T			(BCC) POSTO AUTO SCOPERTO MQ36																																																																						
7	via calamaro	9	T			(BCC) POSTO AUTO COPERTO MQ36																																																																						
8	via calamaro	9	T			B.C.N.C. AI SUB 1,2,3,5,6,7 (AREA DI MANOVRA)																																																																						

11 RILIEVO FOTOGRAFICO

QUESITO *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;*

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna, degli immobili pignorati, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che

riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'immobile pignorato (allegato n.4).

Le planimetrie catastali, sono riportati nell'allegato n.3

12 DIVISIBILITÀ

QUESITO *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;*

Il pignoramento colpisce la piena proprietà quindi non sussiste il problema della divisione in quote.

13 PROGETTO DI DIVISIONE

QUESITO *Q nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero 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 siamo nelle condizioni di beni pignorati in quota

CONCLUSIONI

La perizia è stata eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti occulti. In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi prima descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

QUADRO SINOTTICO LOTTO UNICO DI VENDITA			
N.	tipologia	Descrizione	Valore di Stima
1	Villino accorpato	• piena proprietà di un villino distribuito tra piano terra e primo, facente parte di un unico fabbricato a due elevazioni costituito da tre villini adiacenti, edificato su particella di terreno di complessive 640 mq, sito in Catania, via Calamaro n.7, all'interno del villaggio Ippocampo di Mare, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 56, part. 1303, sub 4	
2	Garage	piena proprietà di un garage, con accesso carrabile da via Calamaro n.9, facente parte di un unico fabbricato costituito da tre garage, avente una consistenza di circa 30 mq, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 56, part. 2340, sub.1	
3	Posto auto scoperto	piena proprietà di un posto auto scoperto, con accesso carrabile da via Calamaro n.9, avente una consistenza di circa 36 mq, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 56, part. 2340, sub.5	
	Parti Comuni	Costituiscono parti comuni del villino il vialetto di ingresso e la porzione di terreno della part.1303 attorno al fabbricato Costituiscono parti comuni del garage e del posto auto l'area a verde e la zona di manovra identificata con la part.2340 sub.8	
Valore di Stima			€ 108.000,00

ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Angelo Brafa, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 18 Ottobre 2022

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa

ALLEGATI

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Raccomandate A/R alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo Fotografico
5. Modello istanza di sanatoria presentata legge 724/94
6. Documento di calcolo costo sanatoria
7. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti
8. Specifica onorario del CTU

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 648/2012

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FRANCESCO LENTANO

PROCEDENTE:

OMISSIS

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO

INTEGRAZIONE



Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n.90 Tel. 338-6977927
e-mail: angelo.brafa@gmail.com PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®**Tribunale di Catania****Sesta Sezione Civile****Sezione esecuzioni immobiliari****Relazione Tecnica-Estimativa****Oggetto:**

Integrazione:

- 1) Calcolo costo demolizione porzione garage

Localizzazione:

Catania
Via Calamaro nn.7-9

Procedura N. 648/2012

Omissis / debitore esecutato

G.E.**Dott. Francesco Lentano**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.**Ing. Angelo Brafa**

Via Porto Ulisse 90 - 95126 Catania

Tel. 338-6977927

e-mail: angelo.brafa@gmail.com

PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

File:

648_2012_Perizia_Tecnica_2022_integrazione.docx

Deposito:

- Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
- Presso Studio

Rev.2 Novembre 2024**Data:**

il valore esito della presente
relazione è riferito alla data del 29
Novembre 2024

Timbro**Firma**


Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

In esito alla segnalazione del delegato alla vendita avv. Giovanni Perrotta, in merito alla mancata stima dei costi di demolizione del locale garage realizzato abusivamente e non urbanisticamente sanabile, il sottoscritto ha provveduto alla seguente integrazione di perizia tecnica a completamento del seguente quesito

QUESITO J *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

Fabbricato adibito a Garage

Il fabbricato adibito a garage, realizzato abusivamente sulla particella 1302, oggi particella 2340, è costituito da n.3 garage contigui, di cui uno solo oggetto di pignoramento.

La struttura del fabbricato ha una pianta rettangolare ed è realizzata con pilastri e solaio in calcestruzzo gettato in opera, tamponamenti realizzati con blocchetti di cemento, copertura a due falde realizzata con lastre di lamiera grecata coibentata tipo sandwich, poggiata su muretti in blocchetti di cemento. Il garage da demolire dunque è interconnesso con la struttura degli altri due garage.

La demolizione parziale di un fabbricato, è un'operazione lecita ma anche delicata, un'amputazione che deve essere fatta con un occhio di riguardo al fabbricato che rimane in piedi poiché, mutando di forma e dimensioni, non è detto che migliori dal punto di vista della sicurezza strutturale. Ciò avviene in ogni caso in cui la parte oggetto di demolizione risulti strutturalmente continua con quella

"superstite", sia che la "sottrazione" avvenga in senso orizzontale (esempio eliminazione di un garage accorpato), sia che avvenga in senso verticale (esempio riduzione dell'altezza). In parole povere serve sempre una pratica sismica per giustificare la demolizione di una parte di un edificio che deve essere eseguita previa deposito del progetto presso i competenti uffici regionali del Genio Civile.

Questo intervento seppur esecutivamente possibile pregiudicherebbe la statica della rimanente struttura quindi lo si ipotizza in via teorica ai fini della quantificazione del calcolo dei costi di demolizione.

Ai fini della demolizione del garage devono essere eseguite sommariamente le seguenti lavorazioni:

1. rimozione della copertura realizzata in pannelli coibentati sandwich, per una intera falda,
2. rimozione della parete interna in laterizio e rifacimento della stessa di tipo portante, con ammorsamento alle preesistenti pareti,
3. creazione di un cordolo sommitale in calcestruzzo armato lungo la parete interna divisoria,
4. taglio del solaio in cemento armato
5. demolizione meccanica delle pareti,
6. taglio dei pannelli coibentati e ricostituzione della falda,
7. nolo autocarro per il trasporto dei materiali di risulta delle opere di demolizione compreso il trasporto alla discarica del materiale asportato ed i relativi oneri.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi, è stato calcolato considerando i prezzi unitari sono stati dedotti, ove possibile, dal Tariffario per le Opere pubbliche della Regione Sicilia e dal mercato locale delle ristrutturazioni edilizie, dall'analisi di tali prezzi si stima che il costo per la demolizione della porzione di garage, si stima un

costo pari a circa 12.000,00 €, cui vanno aggiunti i costi per gli adempimenti tecnici valutati in circa 2.000,00 €. Il costo per la demolizione dei due piccoli locali servizi si considera assorbito in tale costo.

In considerazione della dimensione e del possibile utilizzo, per l'area di sedime del garage di circa mq 30,00, si stima un valore di circa 3.000,00 € e pertanto, il nuovo valore di stima del lotto varia come da seguente tabella riassuntiva:

Quadro Riassuntivo Stima Villino, Garage, Posto auto scoperto		
V1	stima villino, Garage e posto auto scoperto	€ 108.000,00
V2	stima Valore di sedime area garage	€ 3.000,00
V3	Stima Costo demolizione garage complessivo	€ 14.000,00
Vcomp	Valore complessivo lotto=(V1+v2)-V3	€ 97.000,00
	Prezzo Base D'asta Arrotondato	€ 97.000,00

Va inoltre considerato che il debitore sostiene che esiste una domanda di sanatoria del 27/02/1995 protocollo n.11862 presentata a nome del fratello Santo, per sanare l'intero fabbricato adibito a garage. Domanda che a suo tempo non è stata rinvenuta presso l'ufficio Sanatoria del Comune di Catania.

Catania, 29 Novembre 2024

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa