
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oliveri Vincenza, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2017 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
Via Rosario Livatino n. 15
95131 - San Giovanni La Punta (CT)
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T	5
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	6
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	6
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	7
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	9
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	10



Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	10
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	10
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	11
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	11
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	12
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	13
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	15
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	16
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	16
Stima / Formazione lotti	16



Riserve e particolarità da segnalare.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2017 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 316.043,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T.....	22
Bene N° 2 - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T.....	22



INCARICO

In data 02/08/2017, il sottoscritto Arch. Oliveri Vincenzo, con studio in Viale Giuseppe Verdi, 165 - 95100 - Catania (CT), email dearchitettura.oost@gmail.com, Tel. 328 8434547, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Villetta su due elevazioni, piano cantinato e piano terra, collegati da scala interna ed esterna, avente ingresso da una traversa di Via Monaci Mantia, denominata Via Rosario Livatino, n. 15. L'immobile è composto al piano terra da cinque locali, corridoio e lavanderia; al primo piano da un salone, un altro vano utile, cucina, disimpegno, bagno. Il tutto per una superficie coperta di circa 145 mq.

All'esterno è presente un giardino di pertinenza esclusiva, esteso circa 800 mq, nel quale sono stati realizzati, in assenza di autorizzazione edilizia, un edificio per civile abitazione su una elevazione, avente una superficie di circa 120 mq, ed una piscina scoperta di circa 94 mq (v. bene 2).

Dalle informazioni assunte all'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni La Punta dette opere sono insanabili e, pertanto, devono essere demolite.

Il bene si trova in una zona periferica di recente espansione edilizia, caratterizzata da abitazioni a villini, distante circa 1,5 km dal centro di San Giovanni La Punta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Le operazioni peritali si sono aperte in data 21.12.2017 e sono proseguite in data 03.12.2018 (ALL. 1).

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

Villetta su una elevazione, con pertinenziale piscina scoperta, ubicata sul confine nord-ovest della particella 779, sub 2, dove insiste il bene 1. La villetta è composta da 4 vani, cucina abitabile, bagno, lavanderia e corridoio. Il tutto per una superficie coperta netta di circa 120 mq. All'esterno è presente



una loggia di circa 16 mq.

Antistante l'immobile, è presente una piscina scoperta di circa 94 mq.

Sia la villetta sia la piscina scoperta sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia e sono insanabili in base alle informazioni assunte all'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni La Punta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Le operazioni peritali si sono aperte in data 21.12.2017 e sono proseguite in data 03.12.2018 (ALL. 1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il bene non ha alcuna evidenza documentale in quanto abusivo.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- [REDACTED]
[REDACTED]
Via Rosario Livatino n. 15
95131 - San Giovanni La Punta (CT)
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega l'atto di provenienza del bene (ALL. 2).

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
Via Rosario Livatino n. 15
95131 - San Giovanni La Punta (CT)
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega l'atto di provenienza del terreno su cui sono stati edificati i manufatti (ALL. 2).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Il lotto in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima confina a nord con particella 907, a sud in parte con con unità immobiliare costruita nel sub. 1 della medesima particella 799 in parte con particelle 142 e 143, a est con particelle 811, 810, 798 e con strada di accesso al bene, denominata Via Rosario Livatino, a ovest con particelle 405 e 142.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T



Trovandosi all'interno della stessa particella 779, sub 2, il bene 2 ha gli stessi confini del bene 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	143,00 mq	164,00 mq	1,00	164,00 mq	2,70 m	S1-T
Cortile	50,00 mq	50,00 mq	0,20	10,00 mq	0,00 m	S1
Balcone scoperto	62,00 mq	62,00 mq	0,25	15,50 mq	0,00 m	T
Giardino di proprietà esclusiva	450,00 mq	450,00 mq	0,18	90,00 mq	0,00 m	T
Corsia accesso carrabile	90,00 mq	90,00 mq	0,15	13,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				293,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				293,00 mq		

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	2,70 m	T
Loggia	16,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				144,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2005 al 31/05/2006	████████████████████ ████████████████████	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 779, Sub. 2 Categoria A3 Cl.8, Cons. 6,5 Rendita € 503,55



		Piano S1-T
Dal 31/05/2006 al 09/11/2015	████████████████████ ████████████████████, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 779, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 1.110,38 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 21/06/2019	████████████████████ ████████████████████, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 779, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 143 mq Rendita € 1.110,38 Piano S1-T

Si allega visura catastale storica (ALL. 3), planimetria catastale (ALL. 4) elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (ALL. 5). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

I manufatti (abitazione e piscina) sono totalmente abusivi, per cui di essi non v'è evidenza al Catasto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	779	2		A7	3	10	143 mq	1110,38 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto nella particella 779 sono stati edificati, in assenza di titolo abilitativo, un ulteriore edificio per civile abitazione di circa 120 mq ed una piscina scoperta di circa 97 mq, che non hanno alcuna evidenza in Catasto (v. bene n. 2).

Si allega una ricostruzione planimetrica (fuori scala) della particella 779 (ALL. 6) e un rilievo planimetrico dei manufatti abusivi (ALL. 7).



BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali in quanto, come si è detto, i manufatti sono abusivi e di essi non v'è evidenza al Catasto.

Si allega una ricostruzione planimetrica (fuori scala) della particella 779 (ALL. 6) e un rilievo planimetrico dei manufatti abusivi (ALL. 7).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

L'immobile oggetto di stima si trova in uno stato di manutenzione buono, trattandosi del resto di una edificazione abbastanza recente. Sono presenti tracce di umidità di risalita nelle pareti perimetrali del piano seminterrato. Le aree pertinenziali esterne sono in mediocri condizioni.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

La villetta si trova in uno stato di manutenzione ottimo, con finiture di pregio. La piscina, al momento del sopralluogo, non era utilizzata e si trovava in uno stato conservativo mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Non esistono parti comuni in quanto trattasi di immobile indipendente.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

Non esistono parti comuni in quanto trattasi di immobile indipendente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Dall'esame dell'atto di provenienza non esistono servitù o oneri di ogni genere a carico dell'immobile.



BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

Dall'esame dell'atto di provenienza non esistono servitù o oneri di ogni genere a carico dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Esposizione: libera su 4 lati

Altezza interna utile: 2,85 ml

Copertura dell'edificio: a falde inclinate, con tegole

Pareti interne: in parte tinteggiate, in parte con carta da parati, in buone condizioni.

Pavimentazione interna: gres porcellanato in buone condizioni

Infissi interni: in legno in buone condizioni

Portone di ingresso blindato. Buone condizioni.

Infissi esterni: in alluminio e vetro camera, con persiane e cancelletti in ferro. Ottime condizioni

Impianti: elettrico sottotraccia, idrico. Presenti i termosifoni.

Ingresso: Cannello in ferro pedonale e cancello in ferro carrabile automatico

Pertinenze: giardino, cortile, corsia di accesso carrabile, balconi.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

Esposizione: libera su 3 lati

Copertura dell'edificio: a falde inclinate, con tegole

Volte: in legno a vista, in ottime condizioni

Pareti interne: tinteggiate, in ottime condizioni.

Pavimentazione interna: gres porcellanato in ottime condizioni

Infissi interni: in legno in ottime condizioni

Portone di ingresso: blindato, in ottime condizioni.

Infissi esterni: in alluminio e vetro camera, in ottime condizioni

Impianti: elettrico sottotraccia, idrico. Assenti termosifoni.

Terreno esclusivo: circa 500 mq, in comune con la villetta bene n. 1

Dotazioni: piscina scoperta di circa 94 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava abitato dalla famiglia dell'esecutato.



BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava abitato dalla famiglia dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/2006 al 21/06/2019	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Achille Muscarà	31/05/2006	59644	24393
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	05/06/2006	37630	22239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Catania	01/06/2006	9597	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza (ALL. 2).

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/2006 al 21/06/2019	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Achille Muscarà	31/05/2006	59644	24393
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	05/06/2006	37630	22239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Catania	01/06/2006	9597	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza del terreno sui cui sono stati edificati i manufatti (ALL. 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 01/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di residuo prezzo** derivante da Atto di vendita
 Iscritto a Catania il 05/06/2006
 Reg. gen. 37653 - Reg. part. 11085
 Quota: 1/1
 Importo: € 36.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 36.000,00
 Rogante: Achille Muscarà
 Data: 31/05/2006
 N° repertorio: 59644
 N° raccolta: 24393
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Catania il 05/06/2006
 Reg. gen. 37631 - Reg. part. 11079



Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 320.000,00

Rogante: Achille Muscarà

Data: 31/05/2006

N° repertorio: 59645

N° raccolta: 24394

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 12/11/2103

Reg. gen. 53567 - Reg. part. 4399

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 87.099,57

Rogante: Tribunale di Catania

Data: 08/10/2013

N° repertorio: 3132

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Catania il 15/09/2011

Reg. gen. 46122 - Reg. part. 33153

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 20/02/2017

Reg. gen. 6055 - Reg. part. 4576

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 01/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di residuo prezzo** derivante da Atto di vendita

Iscritto a Catania il 05/06/2006

Reg. gen. 37653 - Reg. part. 11085

Quota: 1/1

Importo: € 36.000,00

A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]

Capitale: € 36.000,00

Rogante: Achille Muscarà

Data: 31/05/2006

N° repertorio: 59644

N° raccolta: 24393

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Catania il 05/06/2006

Reg. gen. 37631 - Reg. part. 11079

Quota: 1/1

Importo: € 640.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 320.000,00

Rogante: Achille Muscarà

Data: 31/05/2006

N° repertorio: 59645

N° raccolta: 24394

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Catania il 15/09/2011

Reg. gen. 46122 - Reg. part. 33153

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 20/02/2017

Reg. gen. 6055 - Reg. part. 4576

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio oggetto di stima è stato costruito giusta concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di San Giovanni La Punta prot. gen. n. 25570 dell'11.08.2003, registro concessioni n. 33/2003 (ALL. 8) e successiva variante prot. gen. n. 13549 del 14.05.2005, registro concessioni n. 18/2005 (ALL. 9), per la quale è stato rilasciato il N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 12074/05 del 18.01.2006 (ALL. 10).

Dagli accertamenti compiuti presso l'ufficio tecnico del Comune di di San Giovanni La Punta è emersa l'assenza del certificato di agibilità.



Esiste corrispondenza tra lo stato di fatto della villetta e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

La villetta e la piscina sono totalmente abusivi e per essi non risulta presentata alcuna domanda in sanatoria.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni La Punta, è emerso che le opere sono insanabili in base alle vigenti normative urbanistiche. Non è altresì applicabile il D.L. 269/2003, in quanto le opere sono state realizzate dopo il 31 marzo 2003, come si evince dall'aerofotogrammetria allegata (ALL. 11) e dalle foto aeree storiche estratte da Google Earth (ALL. 12).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi di immobile indipendente.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi di immobile indipendente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T

Villetta su due elevazioni, piano cantinato e piano terra, collegati da scala interna ed esterna, avente ingresso da una traversa di Via Monaci Mantia, denominata Via Rosario Livatino, n. 15. L'immobile è composto al piano terra da cinque locali, corridoio e lavanderia; al primo piano da un salone, un altro vano utile, cucina, disimpegno, bagno. Il tutto per una superficie coperta di circa 145 mq. All'esterno è presente un giardino di pertinenza esclusiva, esteso circa 800 mq, nel quale sono stati realizzati, in assenza di autorizzazione edilizia, un edificio per civile abitazione su una elevazione, avente una superficie di circa 120 mq, ed una piscina scoperta di circa 94 mq (v. bene 2). Dalle informazioni assunte all'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni La Punta dette opere sono insanabili e, pertanto, devono essere demolite. Il bene si trova in una zona periferica di recente espansione edilizia, caratterizzata da abitazioni a villini, distante circa 1,5 km dal centro di San Giovanni La Punta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 779, Sub. 2, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 307.650,00

Il metodo di stima utilizzato assume quale parametro di riferimento il valore di mercato del bene, risultante da una indagine eseguita dallo scrivente c.t.u. presso le principali agenzie immobiliari della zona, nonché dai valori risultanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, tenuta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate. Nel caso di specie, i dati rilevati sono quelli del 2° semestre dell'anno 2018, per gli immobili residenziali, tipologia Ville e Villini, siti nella zona Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO:D'ACQISTO,CROCIFISSO,MORGIONI,DONIZZETTI,CARUSO (Zona D4) del Comune di San Giovanni La Punta. Tra valore minimo (€ 1.050,00/mq) e valore massimo (€ 1.550,00/mq) si è assunto quale riferimento il valore di € 1.050,00/mq tenuto conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T

Villetta su una elevazione, con pertinenziale piscina scoperta, ubicata sul confine nord-ovest della particella 779, sub 2, dove insiste il bene 1. La villetta è composta da 4 vani, cucina abitabile, bagno, lavanderia e corridoio. Il tutto per una superficie coperta netta di circa 120 mq. All'esterno è presente una loggia di circa 16 mq. Antistante l'immobile, è presente una piscina scoperta di circa 94 mq. Sia la villetta sia la piscina scoperta sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia e sono insanabili in base alle informazioni assunte all'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni La Punta.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 158.840,00

Il metodo di stima utilizzato assume quale parametro di riferimento il valore di mercato del bene, risultante da una indagine eseguita dallo scrivente c.t.u. presso le principali agenzie immobiliari della zona, nonché dai valori risultanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, tenuta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate. Nel caso di specie, i dati rilevati sono quelli del 2° semestre dell'anno 2018, per gli immobili residenziali, tipologia Ville e Villini, siti nella zona Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL



CENTRO STORICO:D'ACQISTO,CROCIFISSO,MORGIONI,DONIZZETTI,CARUSO (Zona D4) del Comune di San Giovanni La Punta. Tra valore minimo (€ 1.050,00/mq) e valore massimo (€ 1.550,00/mq) si è assunto quale riferimento il valore di € 1.100,00/mq tenuto conto anche della presenza della piscina ed altresì delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T	293,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 307.650,00	100,00%	€ 307.650,00
Bene N° 2 - Villetta San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T	144,40 mq	1.100,00 €/mq	€ 158.840,00	100,00%	€ 158.840,00
Valore di stima:					€ 466.490,00

Valore di stima: € 466.490,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo di demolizione manufatti insanabili (bene 2: villetta e piscina)	10500,00	€
Variazione mercato	30,00	%

Valore finale di stima: € 316.043,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le unità immobiliari contraddistinte come bene 2 (abitazione e piscina scoperta) sono totalmente abusive ed insanabili, secondo informazioni assunte all'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni La Punta.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 23/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Oliveri Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ricostruzione planimetrica part. 770 sub 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo planimetrico manufatti abusivi
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 33/2003
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Variante n. 18/2005
- ✓ N° 10 Altri allegati - N.O. Soprintendenza del 18.01.2006
- ✓ N° 11 Altri allegati - Aerofotogrammetria agosto 2003
- ✓ N° 11 Foto - Foto aeree storiche Google Earth
- ✓ N° 12 Foto - Elaborato fotografico del lotto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Pec invio perizia al creditore precedente
- ✓ N° 14 Altri allegati - Raccomandata a/r invio perizia al debitore



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T
Villetta su due elevazioni, piano cantinato e piano terra, collegati da scala interna ed esterna, avente ingresso da una traversa di Via Monaci Mantia, denominata Via Rosario Livatino, n. 15. L'immobile è composto al piano terra da cinque locali, corridoio e lavanderia; al primo piano da un salone, un altro vano utile, cucina, disimpegno, bagno. Il tutto per una superficie coperta di circa 145 mq. All'esterno è presente un giardino di pertinenza esclusiva, esteso circa 800 mq, nel quale sono stati realizzati, in assenza di autorizzazione edilizia, un edificio per civile abitazione su una elevazione, avente una superficie di circa 120 mq, ed una piscina scoperta di circa 94 mq (v. bene 2). Dalle informazioni assunte all'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni La Punta dette opere sono insanabili e, pertanto, devono essere demolite. Il bene si trova in una zona periferica di recente espansione edilizia, caratterizzata da abitazioni a villini, distante circa 1,5 km dal centro di San Giovanni La Punta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 779, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T
Villetta su una elevazione, con pertinenziale piscina scoperta, ubicata sul confine nord-ovest della particella 779, sub 2, dove insiste il bene 1. La villetta è composta da 4 vani, cucina abitabile, bagno, lavanderia e corridoio. Il tutto per una superficie coperta netta di circa 120 mq. All'esterno è presente una loggia di circa 16 mq. Antistante l'immobile, è presente una piscina scoperta di circa 94 mq. Sia la villetta sia la piscina scoperta sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia e sono insanabili in base alle informazioni assunte all'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni La Punta. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 316.043,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 316.043,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 779, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	293,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima si trova in uno stato di manutenzione buono, trattandosi del resto di una edificazione abbastanza recente. Sono presenti tracce di umidità di risalita nelle pareti perimetrali del piano seminterrato. Le aree pertinenziali esterne sono in mediocri condizioni.		
Descrizione:	Villetta su due elevazioni, piano cantinato e piano terra, collegati da scala interna ed esterna, avente ingresso da una traversa di Via Monaci Mantia, denominata Via Rosario Livatino, n. 15. L'immobile è composto al piano terra da cinque locali, corridoio e lavanderia; al primo piano da un salone, un altro vano utile, cucina, disimpegno, bagno. Il tutto per una superficie coperta di circa 145 mq. All'esterno è presente un giardino di pertinenza esclusiva, esteso circa 800 mq, nel quale sono stati realizzati, in assenza di autorizzazione edilizia, un edificio per civile abitazione su una elevazione, avente una superficie di circa 120 mq, ed una piscina scoperta di circa 94 mq (v. bene 2). Dalle informazioni assunte all'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni La Punta dette opere sono insanabili e, pertanto, devono essere demolite. Il bene si trova in una zona periferica di recente espansione edilizia, caratterizzata da abitazioni a villini, distante circa 1,5 km dal centro di San Giovanni La Punta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	San Giovanni la Punta (CT) - Via Rosario Livatino n. 15 (traversa di Via Monaci Mantia), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta	Superficie	144,40 mq
Stato conservativo:	La villetta si trova in uno stato di manutenzione ottimo, con finiture di pregio. La piscina, al momento del sopralluogo, non era utilizzata e si trovava in uno stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Villetta su una elevazione, con pertinenziale piscina scoperta, ubicata sul confine nord-ovest della particella 779, sub 2, dove insiste il bene 1. La villetta è composta da 4 vani, cucina abitabile, bagno, lavanderia e corridoio. Il tutto per una superficie coperta netta di circa 120 mq. All'esterno è presente una loggia di circa 16 mq. Antistante l'immobile, è presente una piscina scoperta di circa 94 mq. Sia la villetta sia la piscina scoperta sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia e sono insanabili in base alle informazioni assunte all'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni La Punta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO
N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Catania il 05/06/2006

Reg. gen. 37631 - Reg. part. 11079

Quota: 1/1

Importo: € 640.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 320.000,00

Rogante: Achille Muscarà

Data: 31/05/2006

N° repertorio: 59645

N° raccolta: 24394

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 20/02/2017

Reg. gen. 6055 - Reg. part. 4576

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA ROSARIO LIVATINO
N. 15 (TRAVERSA DI VIA MONACI MANTIA), PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Catania il 05/06/2006

Reg. gen. 37631 - Reg. part. 11079

Quota: 1/1

Importo: € 640.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 320.000,00

Rogante: Achille Muscarà

Data: 31/05/2006

N° repertorio: 59645

N° raccolta: 24394

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 20/02/2017

Reg. gen. 6055 - Reg. part. 4576

Quota: 1/1



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

