

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura N° 528/2022 R.G.Es.
G.E. DOTT. SSA CRISTIANA DELFA

RELAZIONE DI C.T.U.

Premessa.

Con ordinanza del 08/01/2024, notificata a mezzo pec dalla Cancelleria in data 08/01/2024, il G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa, nominava quale C.T.U. il sottoscritto Arch. Giuseppe Privitera, disponendo che l'esperto stimatore accetti l'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e dichiarazione di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dell'allegato modulo (ALL. 2) da trasmettersi tramite PEC. In data 08/01/2024 il sottoscritto inviava a mezzo pec a tribunale.catania@civile.ptel.giustiziacert.it l'Allegato 2 (accettazione di incarico e giuramento) compilato e firmato digitalmente.

In seno alla succitata ordinanza di nomina veniva conferito al sottoscritto C.T.U. il mandato riportato in seno al successivo paragrafo N°1.

1) IL MANDATO

Il G.E., letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 528/2022 R.G.Es., ha nominato esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto Arch. Giuseppe Privitera avvisandolo che indicazioni dettagliate in ordine alla modalità di svolgimento dell'incarico sono contenute in apposito modulo – cd. RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI MOD 4/REV.

Assegnando giorni novanta, dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico, per il deposito telematico della Relazione Tecnica Estimativa con i relativi allegati

Quanto sopra premesso, lo scrivente C.T.U. procede di seguito alla esplicitazione delle risposte ai vari quesiti oggetto di 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;

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

- 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 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;

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

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

k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa 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.

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

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

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

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

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

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

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

r) elenchi ed **individui i beni**, **evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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;

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

t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

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

v) alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

Il giudice dell'esecuzione, infine, ha autorizzato il sottoscritto esperto:

- ad eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, con anticipazione delle spese;
- ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità;
- ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario solo ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore, da sottoporre al vaglio del g.e.

Dopo aver scaricato telematicamente il fascicolo il sottoscritto concordava con il Custode Avv. Mariarosaria Gulisano l'accesso ai luoghi per il giorno 26/01/2024 alle ore 15:30. In data 16/01/2024 inviava raccomandata a/r al debitore esecutato e pec alla parte ricorrente per avvisarli sull'inizio delle operazioni peritali.

1.1. Oggetto della C.T.U.

Da un esame della documentazione in atti, in particolare del verbale di pignoramento immobili del 08/07/2022 Numero di Repertorio 7299 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania sede Catania trascritto ai nn. 40038/30724 del 06/09/2022 a favore del PALATINO SPV S.R.L.

(Richiedete Avv. Francesco Grilletta Via Principe Amedeo 3 Milano, contro il debitore esecutato) risulta che gli immobili oggetto della presente C.T.U., sono:

- **Autorimessa sita a Catania in Via Della Primula n. 16, Piano T, censito al NCEU al fg. 9, p.lla 576, sub 2, Categoria C/6, Classe 7, mq 19, Rendita Catastale € 77,52.**

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

- **Appartamento sito a Catania in Via Della Primula n. 16, Piano T, censito al NCEU al fg. 9, p.lla 576, sub 3, Categoria A/4, Classe 5, vani 5,5, Rendita Catastale € 218,72.**

- 1.2. Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 10/01/2024 il sottoscritto ha effettuato propri accertamenti presso l'U.T.E. di Catania, ed il Catasto di Catania dove acquisiva le visure e le planimetrie catastali aggiornate, utili alle operazioni peritali di consulenza, oltre ad aver effettuato indagini di mercato relativi ad immobili simili. Prima della convocazione ufficiale delle parti, ai sensi del punto 2.b. delle raccomandazioni generali, il giorno 16/01/2024 ho inviato al debitore raccomandata a/r n. 15370541094-2, invitandola, al fine di evitare la vendita, a contattare il sottoscritto allo scopo di raggiungere un accordo con il legale del creditore ed ottenere un'eventuale sospensione della procedura. Facendole inoltre presente che, nell'ipotesi di prosieguo della procedura esecutiva, al credito originario si sarebbero aggiunte spese sempre più ingenti che lo stesso debitore avrebbe dovuto in ogni caso corrispondere al creditore precedente che le anticipava. Il sottoscritto concedeva al debitore giorni 5 dal ricevimento della raccomandata a/r, per essere contattato telefonicamente scaduti i quali fissava l'accesso all'immobile pignorato per il giorno venerdì 26/01/2024 ore 15:30.

In data 26/01/2024 alle ore 15:30 il sottoscritto si recava sui luoghi ed alla presenza del Custode Avv. Mariarosaria Gulisano e del debitore esecutato effettuava le operazioni peritali in maniera regolare, completa ed esaustiva prendendo misurazioni in separati fogli e scattando diverse fotografie.

Esperite infine tutte le opportune indagini tecniche al fine di poter cogliere gli elementi utili all'espletamento del mandato, il sottoscritto rassegna le risultanze ottenute attraverso il presente elaborato.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

2.a. identifichi esattamente il bene pignorato.

I beni pignorati sono:

- **Autorimessa sita a Catania in Via Primula n. 16, Piano T, censito al NCEU al fg. 9, p.lla 576, sub 2, Categoria C/6, Classe 7, mq 19, Rendita Catastale € 77,52.**
- **Appartamento sito a Catania in Via Primula n. 16, Piano T, censito al NCEU al fg. 9, p.lla 576, sub 3, Categoria A/4, Classe 5, vani 5,5, Rendita Catastale € 218,72.**

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

2.b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Il pignoramento ha colpito l'esatta quota spettante al debitore pari a 1/1.

2.c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

Gli immobili risultano trascritti per la proprietà di 1/1 a favore del debitore esecutato.

2.d accerti l'esatta provenienza dei beni.

All'esecutato, la quota pari all'intero di piena proprietà, dell'appartamento sito al Piano Terra distinto al NCEU di Catania al Foglio 9, particella 576, Sub 3 e la quota pari a 1/2 di piena proprietà del garage piano Terra censito al Foglio 9, Particella 576, Sub 2, è pervenuta per atto di donazione accettata del 06/05/1987 rep. n. 14442 Notaio Pelleriti Ritta di Catania trascritto il 18/05/1987 ai nn. 18754/14734 da potere di

Capitale €. 51.645,69 Totale €. 129.114,22

Grava su Foglio 9, Particella 576 Sub 2-3-4. Codice Fiscale

2.e. segnali la incompletezza della documentazione prodotta

La documentazione prodotta risulta essere completa

2.f. accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguente formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 50052/12500 del 11/09/2009 IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'Iscrizione nn. 32386/3570 del 13/09/1989 nascente da IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/09/1989 repertorio numero 32386 Notaio Giuffrida Michele sede Sant'Agata di Militello (ME)
A favore di Credito Fondiario S.P.A. Sagrantino Italy S.R.L.,

Contro

Capitale €. 51.645,69 Totale €. 129.114,22

Grava su Catania Foglio 9 Particella 576 sub 2-3-4

TRASCRIZIONE NN. 40038/30724 del 06/09/2022 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/07/2022 Repertorio n. 7299 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania sede Catania.
A favore di PALATINO SPV S.R.L.

Contro I

Grava su Catania Foglio 9 Particella 576 sub 2-3.

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

2.g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile

Il sottoscritto, in base ai controlli effettuati presso l'ufficio catastale, certifica che gli immobili, oggetto della procedura esecutiva, risultano essere censiti al NCEU del Comune di Catania in ditta al debitore esecutato per la quota di 1000/1000 e sono precisamente:

- **Autorimessa sita a Catania in Via Della Primula n. 16, Piano T, censito al NCEU al fg. 9, p.lla 576, sub 2, Categoria C/6, Classe 7, mq 19, Rendita Catastale €. 77,52.**
- **Appartamento sito a Catania in Via Della Primula n. 16, Piano T, censito al NCEU al fg. 9, p.lla 576, sub 3, Categoria A/4, Classe 5, vani 5,5, Rendita Catastale €. 218,72.**

2.h. indichi la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

In data 22/02/2024 il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Catania del Certificato di Destinazione Urbanistica che mi è stato inviato in data 20/03/2024. Dal suddetto certificato si evince che l'immobile, individuato al C.T. fg. 9 particella 576, ricade nel PRG in Zona "VERDE PUBBLICO", ZTO "F" – D.I. 1444/68, Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che si riporta integralmente.

ART. 22 ZONA VERDE PUBBLICO

Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici. Nelle zone destinate a parchi pubblici, è **vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio**; potranno solo essere ammessi chioschi di vendita, per un'altezza massima di metri per un massimo di mq. 1 per 1000 mq. di verde pubblico. Detti spazi inoltre dovranno essere corredate di attrezzature per il gioco dei bambini e sistemati convenientemente a giardino. Il verde privato esistente, a corredo di edifici residenziali, ove ricada in zona destinata verde pubblico » potrà mantenere la destinazione di verde privato.

Alla luce di quanto rilevato il sottoscritto ha più volte contattato l'Ufficio Sanatorie del Comune di Catania, per avere ulteriori chiarimenti in merito, senza avere alcuna risposta. Nel merito lo stesso Comune di Catania VII Direzione Gestione del Territorio Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio in data 22/09/2009 protocollo n. 211903, vista la domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge. 47/85 presentata dal Sig.

in data 30/08/1986 protocollo generale n. 50847 **Pratica n° 15136**, per gli abusi edilizi realizzati in Via Della Primula n° 16, ne attestava la presentazione e a causa di un incendio del 01/11/1997, nei locali dell'Ufficio Condono Edilizio, comunicava la distruzione della documentazione relativa e richiedeva una copia della stessa domanda di Sanatoria e dei bollettini di pagamento inerenti l'oblazione e gli eventuali oneri concessori, al fine di ricostruire il fascicolo.

In conclusione a parere del sottoscritto risulta strano che il Comune abbia accettato la domanda di Sanatoria in un terreno a destinazione Verde Pubblico dove è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di Edificio.

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

2.i. accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

Per gli immobili oggetto di pignoramento è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Catania, che ha rilasciato le copie conformi in data 05/05/1987.

2.j. Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge. 47/85 presentata dal Sig. *.....* in data 30/08/1986 protocollo generale n. 50847 **Pratica n° 15136**, per gli abusi edilizi realizzati in Via Della Primula n° 16. A parere del sottoscritto risulta strano che il Comune abbia accettato la domanda di Sanatoria in un terreno a destinazione Verde Pubblico dove è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di Edificio.

2.k. verifichi ai fini della domanda in sanatoria 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 comma 5 D.P.R. 380/01

Per gli immobili oggetto di pignoramento è stata presentata domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge. 47/85 dal Sig. *.....* in data 30/08/1986 protocollo generale n. 50847 **Pratica n° 15136**, per gli abusi edilizi realizzati in Via Della Primula n° 16. Ad oggi la Pratica non è stata conclusa.

2.l. Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

2.m. Non vi è un Condominio Costituito e pertanto non vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

2.n. Non vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

2.o. Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

2.p. Non essendoci un Condominio non sono state rilevate spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie già deliberate, o eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

2.q. accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore o da terzi

L'appartamento pignorato è attualmente occupato da terzi e precisamente dalla Signora *.....* e dalla sua famiglia, giusto contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 10/03/2020, con durata della locazione di tre anni e rinnovata per altri tre anni, con scadenza il 09/03/2026. Il canone annuo di locazione è stato convenuto in €. 3.000,00 (tremila/00), dapagarsi in dodici rate anticipate scadenti ognuna il giorno cinque di ogni mese per un importo di €. 250,00 (duecentocinquanta/00) mensili.

Il contratto è stato registrato il giorno 11/03/2020 al n. 3759, Serie 3T, cedolare secca.

2.r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita

I beni pignorati siti nel Comune di Catania in Via della Primula n. 16. sono:

- Un appartamento sito al piano terra composto da un locale ingresso, un corridoio distributivo, un locale salone, una cucina abitabile, un bagno, una camera da letto singola ed una camera matrimoniale. Per un

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

totale di 118 mq oltre a 14 mq di superfici scoperte. Confinante ad Est con proprietà
a Sud con Via Della Primula, ad Ovest con proprietà e con proprietà .

- Un garage sito al piano terra con ingresso carrabile dalla Via Della Primula n. 18, di 19 mq., confinante a Nord con il cortile comune, ad est con l'appartamento e a Sud con Via Della primula.,

Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato delle difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti in:

1. Eliminazione di una piccola tramezzatura nel locale garage
2. Realizzazione di una tramezzatura all'interno dell'appartamento che ha permesso la realizzazione di una stanza da letto lato Ovest

Lo stato di conservazione e le caratteristiche strutturali ed interne dell'immobile si presentano in buono stato.

2.s. determini il valore di mercato di ciascun immobile

Con riferimento allo specifico incarico conferito dal G.E. lo scrivente C.T.U. dovrà ora procedere alla quantificazione del valore che l'immobile in questione può avere con riferimento all'attualità. Preliminarmente, però, appare opportuno svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza per la piena intelligibilità del calcolo estimativo effettuato. Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante. Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

La valutazione degli immobili in menzione verrà operata adottando la Stima in base al valore di mercato, utilizzando il sistema sintetico-comparativo.

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini dell'osservatorio Immobiliare di Catania

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato;
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quelli in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

descritto in ordine alle peculiarità degli immobili in oggetto è pervenuto alla determinazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per “range” di oscillazione che interessano le unità immobiliare in oggetto, detti prezzi medi unitari sono riferiti, ovviamente, all'attualità.

I dati utilizzati nella presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato, si attribuisce pertanto un valore al mq.

Stima in base al valore di mercato dell'appartamento:

Nel merito nel territorio di Catania, zona D6: “CARRUBA-VILLAGGIO DUSMET-NUOVALUCELLO- - DEL ROVETO - DELLE OLIMPIADI – ALBANES”

La quotazione immobiliare riferita ad abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, varia da un minimo di €. 750,00/mq. ad un massimo di €. 1.100,0/mq. si considera un valore medio pari ad €. 875,00/mq. avremo quindi: €. 875,00 x mq. 118,00 = €. 103.250,00

VALORE DI MERCATO STIMATO DELL'APPARTAMENTO = €. 103.000,00 (Euro Centotremila/00)

Stima in base al valore di mercato del garage:

Nel merito nel territorio di Catania, zona D6: “CARRUBA-VILLAGGIO DUSMET-NUOVALUCELLO- - DEL ROVETO - DELLE OLIMPIADI – ALBANES”

La quotazione immobiliare riferita ai garage in normale stato conservativo, varia da un minimo di €. 700,00/mq. ad un massimo di €. 1.050,00/mq. si considera un valore medio pari ad €. 875,00/mq. avremo quindi: €. 875,00 x mq. 19,00 = €. 16.625,00

VALORE DI MERCATO STIMATO DEL GARAGE = €. 16.600,00 (Euro Sedecimilaseicento/00)

2.t. determini il valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato.

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto viene considerata nella misura del 15% del valore stimato, si avrà quindi:

Appartamento: €. 103.000,00 x 0,85 = €. 87.550,00.

Garage: €. 16.600,00 x 0,85 = €. 14.110,00.

2.u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati

Gli immobili possono essere venduti in un LOTTO UNICO.

2.v. Documentazione fotografica allegata

2.w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.

La quota di pertinenza del debitore esecutato risulta essere pari a 1/1.

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com
Pec: giuseppe.privitera@archiworldpec.it

2.x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

I beni pignorati sono di proprietà del solo debitore esecutato pertanto non è necessario un progetto di divisione.

3. CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico ricevuto si è provveduto ad ispezionare gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, effettuando l'opportuno sopralluogo ed acquisendo tutte le informazioni utili per giungere alla determinazione del valore degli stessi.

La stima contempla il valore complessivo quantificato in: €. 119.600,00

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto viene considerata nella misura del 15% del valore stimato e sarà pari ad €.101.660,00 che viene arrotondato ad €. 102.000.00.

Si è cercato inoltre di fornire al G.E. tutti i dati necessari per la vendita degli immobili, oggetto della presente esecuzione immobiliare, che potrà avvenire in un unico lotto.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e dichiara la propria disponibilità a qualsiasi chiarimento o integrazione il Giudice dell'Esecuzione dovesse ritenere necessario o opportuno.

Tanto si rassegna alla S.V. Ill. ma per l'incarico ricevuto.

Catania lì 27/03/2024

Con Osservanza

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Privitera