

Dott. Ing. Santangelo Alfio Marco

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

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Esec. Imm. : N. 169/2019

Creditore procedente: [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

G.E. : [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL C.T.U. : Dott. Ing. Alfio Marco Santangelo



ORGANIZZAZIONE DELLA CONSULENZA

1. - PREMESSA E MANDATO.....	pag. 2
2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 8
3. - LE RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI NEL MANDATO.....	pag. 10
4. - CONCLUSIONI PERITALI.....	pag. 54

ALLEGATI

- " A " - Decreto di conferimento incarico;
- " B " - Verbale di sopralluogo;
- " C " - Avviso di convocazione del 25 Novembre 2020;
- " D " - Planimetrie degli immobili;
- " E " - Rilievi fotografici degli immobili;
- " F " - Visure e planimetrie catastali degli immobili;
- " G " - Estratto di mappa ed elaborato planimetrico;
- " H " - Doc. rilasciata dall'U.T.C. del Comune di San Giovanni La Punta (CT);
- " I " - Visure ipotecarie;
- " L " - Copia atto di convenzione del 21 Ottobre 2005;
- " M " - Copia atto di convenzione aggiuntiva del 16 Aprile 2009;
- " N " - Comunicazione inviata al G.E. in data 05 Febbraio 2021;
- " O " - Decreto di esproprio del 19 Gennaio 2007, rep. 8, Comune di San
Giovanni La Punta (CT);
- " P " - Onorario e nota spese;
- Dichiarazione di aver inviato alle parti copia della CTU.



1. PREMESSA E MANDATO

Con decreto di nomina del 24 Settembre 2020 (cfr. all. A), l'Ill.mo Sig. G.E., [REDACTED] ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Alfio Marco Santangelo, con studio in [REDACTED] - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, matr. [REDACTED] nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania - l'incarico di procedere alla stima degli immobili oggetto di esecuzione forzata nel procedimento indicato in epigrafe, fissando il termine di giorni 90 per il deposito della consulenza.

Si evidenzia, che in data 02 Ottobre 2020, il predetto professionista, ha accettato e prestato giuramento con la sottoscrizione dell'atto con firma digitale, quindi ha provveduto ad inviare telematicamente lo stesso alla cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni. L'anzidetto incarico contiene i seguenti quesiti a cui dovrà dare risposta, e precisamente:

- 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) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanare ai sensi dell'art. 36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanza 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**, gravati 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 cancellate o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;*
- q) accerti se i **beni pignorati** siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV**).*
- r) elenchi ed **individu**i 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) *allegghi 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.*

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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI

Il relazionante professionista in ottemperanza al mandato avuto, previo inoltro di regolare avviso spedito il 25 Novembre 2020 con raccomandate A.R., alla società debitrice esecutata, e a mezzo P.E.C., al difensore del creditore procedente e ai difensori dei creditori intervenuti (cfr. all. C), ha convocato, le dette parti, per il giorno 12 Dicembre 2020, presso i cespiti immobiliari individuati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione presenti nel fascicolo telematico di Cancelleria, localizzati tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), per dare inizio alle operazioni peritali.

In tale circostanza, ha avuto la presenza del custode giudiziario e del legale rappresentate della società esecutata, il quale ha acconsentito ad accedere all'interno dei beni pignorati motivo per cui il C.T.U. ha dato corso alle operazioni peritali (cfr. all. B).

Dopo aver preso ampia ed esauriente visione delle unità immobiliari distinte, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con il sub 30, il sub 39 e il sub 73, nonché aver rilevato, sia metricamente (cfr. all. D) che fotograficamente (cfr. all. E), lo stato dei luoghi, in modo da poterlo confrontare con le visure e mappe catastali già acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali (cfr. all. F ed all. G), il sottoscritto C.T.U., considerata la necessità di un ulteriore sopralluogo, ha sospeso alle ore 11:20 le operazioni peritali ed ha fissato il prossimo accesso sui luoghi, oggetto di esecuzione forzata, per il giorno 29 Dicembre 2020.

Si evidenzia che, in tale circostanza, è stato accertato che l'immobile distinto, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con il sub 10 è un vano sottoscala murato, quindi non accessibile, è funzionalmente collegato alle parti comuni dell'edificio.

Il giorno 29 Dicembre 2020, il sottoscritto C.T.U., si è riportato sui



luoghi oggetto di esecuzione forzata per proseguire le operazioni peritali.

Sul posto è solo convenuto il legale rappresentante della società debitrice esecutata, il quale ha permesso l'accesso ai restanti beni pignorati.

Dopo aver preso, anche in tale circostanza, ampia ed esauriente visione delle unità immobiliari, nonché, aver rilevato, sia metricamente (cfr. all. D) che fotograficamente (cfr. all. E), lo stato dei luoghi, in modo da poterlo confrontare con le visure e mappe catastali già acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali (cfr. all. F ed all. G), il sottoscritto C.T.U., avendo portato a termine le operazioni peritali, ha dichiarato definitivamente chiuse le stesse.

Successivamente, ha effettuato le doverose verifiche presso l'U.T.C. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) al fine di appurare la posizione urbanistica dei cespiti immobiliari e poter determinare il relativo valore in relazione alla loro situazione amministrativa (cfr. all. H); ha, inoltre, effettuato le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) di Catania (cfr. all. I), al fine di aggiornare i dati sulle trascrizioni pregiudizievoli e gravami ipotecari gravanti sugli immobili ed ha, infine, allo scopo di accertare la provenienza dei medesimi immobili, richiesto ed ottenuto dal Comune di San Giovanni La Punta (CT), il rilascio di una copia conforme all'originale dell'atto di Convenzione stipulato dal Notaio [REDACTED] di Catania in data 21 Ottobre 2005 (cfr. all. L) e dell'atto di Convenzione Aggiuntiva stipulato dello stesso Notaio [REDACTED] di Catania in data 16 Aprile 2009 (cfr. all. M).

Si evidenzia a chiusura del presente capitolo che, dalle verifiche effettuate nell'unità immobiliare sub 30 (appartamento), è stato rilevato, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale, l'elaborato di progetto e lo stato attuale dei luoghi, che il bene è stato



oggetto di modeste variazioni interne (eliminazione del tramezzo e della porta del vano limitrofo al vano ingresso) e esterne sul prospetto nord (trasformazione della finestra a porta-finestra nella lavanderia), e che le stesse variazioni sono state eseguite con il supporto di titoli abilitati.

Pertanto stante alle citate variazioni, è necessario eseguire l'aggiornamento della planimetria, del predetto appartamenti, in catasto fabbricati. Tenuto conto che i lavori dell'intero complesso edilizio sono ancora da ultimare, è preferibile soprassedere alla redazione della stessa e detrarre i relativi costi dal prezzo di stima.

Riguardo, invece, le verifiche effettuate nell'unità immobiliare sub 73 (appartamento in corso di costruzione), dal confronto effettuato tra la planimetria catastale, l'elaborato di progetto e lo stato attuale dei luoghi, si evincono sostanziali differenze (una porzione del bene è stata acclusa nel bene limitrofo e sono stati aperte nuovi vani finestre e porte) non supportate da titoli abilitativi e, oltre a tutto, ritenuti illegittimi, dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di San Giovanni La Punta (CT), per l'inidoneità del titolo abilitativo.

Poiché l'appartamento trovasi allo stato in corso di costruzione e come tale risulta censito al catasto Fabbricati senza presentazione dell'elaborato planimetrico, si è preferito, anche per l'unità immobiliare in argomento, soprassedere alla redazione della stesso e detrarre i relativi costi dal prezzo di stima.

3. LE RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI NEL MANDATO

3.a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Dalla disamina dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione presenti nel fascicolo telematico di Cancelleria, si evince che l'oggetto dell'espropriazione riguarda l'intera piena proprietà dei seguenti beni



immobili:

- 1) **Locale deposito in corso di costruzione** posto al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica 10, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), avente accesso dalla scivola carraia che si diparte dalla stradella interna comune, composto da un solo locale, confinante: a nord con terrapieno, a est con garage sub 9, a sud con corridoio vano scala e ad ovest garage sub 9. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 10, via Della Regione s.n., piano S1 scala Q edificio 10, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 7, superficie catastale mq 9, reddito € 20,25.

Si evidenzia che, dai sopralluoghi effettuati, è emerso che l'immobile in argomento è un vano sottoscala murato, quindi non accessibile, è funzionalmente collegato alle parti comuni dell'edificio. Pertanto, dall'esame delle problematiche riscontrate, lo scrivente esperto ritiene oggettivamente impossibile formulare una giudizio di stima del valore del bene. Tale difficoltà è stata opportunamente segnalata all'Ill.mo G.E. (cfr. all. N).

- 2) **Area Urbana** facente parte di un programma costruttivo per l'edificazione di alloggi sociali, localizzata tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), estesa circa mq 894, confinante: a nord con area comune sub 24 e aree urbana sub 25, a est con area urbana sub 17, a sud con aree di pertinenza degli appartamenti dei sub 27 e sub 28 e ad ovest con la via Teano. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 16, via Della Regione s.n., piano terra, categoria area urbana, consistenza mq 894.
- 3) **Area Urbana** facente parte di un programma costruttivo per



l'edificazione di alloggi sociali, localizzata tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), estesa circa mq 759, confinante: a nord e ad est con area comune sub 24, a sud con aree di pertinenza degli appartamenti dei sub 27 e sub 28 e ad ovest con area urbana sub 16. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 17, via Della Regione s.n., piano terra, categoria area urbana, consistenza mq 759.

- 4) **Area Urbana** facente parte di un programma costruttivo per l'edificazione di alloggi sociali, localizzata tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), estesa circa mq 734, confinante: a nord con area urbana sub 22, ad est con particella 770, a sud e ad ovest con area comune sub 24. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 21, via Della Regione s.n., piano terra, categoria area urbana, consistenza mq 734.
- 5) **Area Urbana** facente parte di un programma costruttivo per l'edificazione di alloggi sociali, localizzata tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), estesa circa mq 769, confinante: a nord con la particella 2216, ad est con la particella 922, a sud con area urbana sub 21 e ad ovest con area comune sub 24. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 22, via Della Regione s.n., piano terra, categoria area urbana, consistenza mq 769.
- 6) **Area Urbana** facente parte di un programma costruttivo per l'edificazione di alloggi sociali, localizzata tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), estesa circa mq 1043, confinante: a nord e ad est con la particella 2051, a sud con area comune sub 24 e ad ovest con area comune sub 24 e area



urbana sub 25. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 23, via Della Regione s.n., piano terra, categoria area urbana, consistenza mq 1043.

- 7) **Area Urbana** facente parte di un programma costruttivo per l'edificazione di alloggi sociali, localizzata tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), estesa circa mq 1244, confinante: a nord con area urbana sub 26, ad est con la particella 2051, area urbana sub 23 e area comune sub 24, a sud con area urbana sub 16 e ad ovest con la via Teano. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 25, via Della Regione s.n., piano terra, categoria area urbana, consistenza mq 1244.
- 8) **Area Urbana** facente parte di un programma costruttivo per l'edificazione di alloggi sociali, localizzata tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), estesa circa mq 2425, confinante: a nord con la particella 2472, ad est con le particelle 2051 e 2215, a sud con la particelle 2051 e ad ovest con la via Teano e l'area urbana sub 25. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 26, via Della Regione s.n., piano terra, categoria area urbana, consistenza mq 2425.

Si evidenzia che, le aree urbane innanzi descritte, visto che nell'insieme fanno parte integrante e sostanziale del programma costruttivo relativo alla realizzazione degli alloggi sociali previsti, lo scrivente stimatore ritiene opportuno effettuare il giudizio di stima riunendo delle stesse in un unico bene immobile.

- 9) **Appartamento in corso di costruzione** posto al piano primo del corpo di fabbrica 8, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), composto da quattro vani, di cui uno molto



ampio, e cinque accessori (cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e disimpegno), confinante: a nord con area di pertinenza dell'appartamento sub 28, ad est con all'appartamento sub 29, vano ascensore e vano scala, a sud e ad ovest con area di pertinenza dell'appartamento sub 28. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 7, particella 2425, sub 30, Via Santissimo Crocifisso s.n., piano primo, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 138, reddito € 794,05.

- 10) **Garage in corso di costruzione** posto al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica 8, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), avente accesso dalla scivola carraia che si diparte dalla stradella interna comune, composto da un solo locale, confinante: a nord con corsia di manovra garages, a est con garage sub 38, a sud con terrapieno e ad ovest garage sub 40. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 39, via Della Regione s.n., piano S1 scala 0 edificio 10, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 25, superficie catastale mq 28, reddito € 113,62.
- 11) **Appartamento in corso di costruzione** posto al piano primo del corpo di fabbrica 9, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), composto (giusto progetto autorizzato) da cinque vani e cinque accessori (cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e disimpegno), confinante: a nord, ad est e a sud con area di pertinenza dell'appartamento sub 71, ad ovest con l'appartamento sub 74. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 7, particella 2425, sub 73, Via Santissimo Crocifisso s.n., piano primo, categoria in corso di costruzione.

Si evidenzia che, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale, l'elaborato di progetto e lo stato attuale dei luoghi, è



emerso che una porzione del bene è stata acclusa nel bene limitrofo e sono stati aperti nuovi vani finestre e porte. Ebbene, poiché dette opere sono illegittime in quanto non supportate da titoli abilitativi, ai fini di ristabilire lo stato legittimo dei luoghi all'ultimo titolo edilizio "regolare", necessita reintegrare il bene de quo della porzione di superficie mancate. Pertanto lo scrivente stimatore ritiene opportuno effettuare il giudizio di stima riferendosi all'elaborato di progetto assentito.

3.b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dai riscontri effettuati fra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione prodotti nel fascicolo della procedura esecutiva dal creditore procedente, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante alla società debitrice. Si evidenzia inoltre l'esatta corrispondenza di quanto contenuto tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

3.c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, sono pervenute in capo alla società esecutata per costruzione fattane su terreno in maggior consistenza pervenuto come segue:

- Convenzione stipulata con il Comune di San Giovanni La Punta (CT) con atto in Notar [REDACTED] di Catania del 21 Ottobre 2005, rep. n. 30358 e racc. n. 15631, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 28 Ottobre 2005 al n. 10162 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) in data 4 Novembre 2005 al n. 71850 Registro Gen. e 38149 Registro Partic. (cfr. all. L), e convenzione aggiuntiva con atto stipulato dello stesso Notaio - [REDACTED] di Catania - in data 16 Aprile 2009, rep. n. 39196 e racc. n. 21263, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 22 Aprile 2009 al n. 8724/1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania -



Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 23 Aprile 2009, al n. 25471 Registro Gen. e 15932 Registro Partic. (cfr. all. M), da potere del Comune di San Giovanni La Punta (CT), che ha perfezionato l'esproprio (dei terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni foglio 5, particelle 465, 467, 468, 2232, 471, 552, 769, 881, 1339, 1340, 2052, 2227, 2228, 2229, 2230 e 2231) con atto amministrativo, rep. 8 del 19 Gennaio 2007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 6 Agosto 2008, al n. 48680 Registro Gen. e 31835 Registro Partic. (cfr. all. O).

3.d) ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

Dalla certificazione ex art. 567 c.p.c. prodotta in atti dal creditore procedente e dalla documentazione acquisita dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Catania "Servizio di Pubblicità Immobiliare" e "Servizi Catastali", risulta che gli immobili oggetto di pignoramento, meglio specificati al precedente paragrafo **3.a)**, alla data di Trascrizione del Pignoramento, avvenuta il 26 Febbraio 2019 al n. 6983 del Reg. Gen. ed al n. 5160 del Reg. Part., erano di proprietà della società debitrice, con sede in

3.e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Si da atto che la documentazione prodotta dal creditore procedente risulta essere completa.

3.f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Come evidenziato nella certificazione ex art. 567 c.p.c. prodotta in atti dal creditore procedente e come accertato dal C.T.U. mediante visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania "Servizio di Pubblicità Immobiliare" (cfr. all. I), sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

<i>N</i>	<i>Data</i>	<i>Natura del gravame</i>	<i>Beneficiario</i>	<i>Importo</i>
1	26/02/2019	Pignoramento immobiliare trascritto al n. 6983 Reg. Gen. e n. 5160 Reg. Part.		€ 6.587,38 oltre interessi e spese



3.g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle indagini espletate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e dalle visure acquisite, si è accertato che al momento in cui è stato compiuto il pignoramento dei cespiti immobiliari oggetto di esecuzione forzata, gli stessi risultavano essere censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - del Comune di San Giovanni La Punta (CT) come di seguito graficamente rappresentato:

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
-----------------------------------	--	--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Locale di deposito	5	2425	10	Via Della Regione sn piano S1	C/2	5	7m ²	9 m ²	€ 20,25

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
-----------------------------------	--	--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	16	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		894 m ²		

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
-----------------------------------	--	--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	17	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		759 m ²		

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
-----------------------------------	--	--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	21	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		734 m ²		

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
-----------------------------------	--	--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	22	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		769 m ²		



<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	23	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		1043 m ²		

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	25	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		1244 m ²		

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	26	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		1287 m ²		

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Appartamento	5	2425	30	Via Della Regione sn piano 1 int. 4 ed. 10	A/2	7	7,5 vani	138 m ²	€ 794,05

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Garage	5	2425	39	Via Della Regione sn piano S1	C/6	6	25 m ²	28 m ²	€ 113,62

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Appartamento	5	2425	73	Via Della Regione sn piano 1	In corso di costr.				

Riguardo i diritti ed oneri reali di proprietà, essi risultavano - e risultano a tutt'oggi - essere attribuiti alla società debitrice, per la quota di 1/1 (cfr. all. F).

Come prima evidenziato, l'immobile distinto con il sub 10 è un vano sottoscala murato, quindi non accessibile, è funzionalmente collegato alle parti comuni dell'edificio.



Riguardo, invece, l'unità immobiliare sub 30, poiché la stessa è stata oggetto di modeste variazioni interne ed esterne, è necessario eseguire l'aggiornamento della planimetria in catasto fabbricati.

Tenuto conto che i lavori dell'intero complesso edilizio sono ancora da ultimare, si è preferito soprassedere alla redazione della stessa e detrarre i relativi costi dal prezzo di stima.

Riguardo, infine, l'unità immobiliare sub 73, in relazione allo stato di fatto in cui trova (in corso di definizione) e tenuto conto che i lavori dell'intero complesso edilizio sono ancora da ultimare, si è preferito, anche per questo bene, soprassedere alla redazione dell'elaborato planimetrico e detrarre i relativi costi dal prezzo di stima.

I costi per l'attività di regolarizzazione catastale, per singola planimetria, sono quelli previsti al punto 6 delle raccomandazioni generali (MOD. 4/REV), ovverosia € 500,00 oltre tributi catastali ammontanti a € 50,00.

3.h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel caso della procedura in esame non necessita il certificato di destinazione urbanistica e ciò in quanto le aree non edificate - oggetto di pignoramento - fanno parte del Programma costruttivo di cui all'atto di Convezione stipulato in data 21 Ottobre 2005, tra il Comune di San Giovanni La Punta (CT) e società cooperativa esecutata.

3.i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Dall'esito dell'effettuato sopralluogo, dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) e dalla documentazione fattasi rilasciare dal medesimo Ufficio Comunale (*cfr. all. H*), è stato accertato quanto segue:

- Con deliberazione della Commissione Straordinaria del Comune di San Giovanni La Punta (CT) n. 28 del 22 Febbraio 2005, è stato adottato il



Programma costruttivo per la realizzazione di 96 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata proposto, ai sensi dall'art. 25 L.R. 22/96, dalla società cooperativa esecutata.

- Con Decreto Dir. N. 543 del 07 Luglio 2005, pubblicato sulla GURS del 02 Settembre 2005, n. 37, l'Assessorato Regionale del Territorio ed Ambiente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. n. 22/96, ha approvato l'anzidetto programma costruttivo.
- Con atto rogato dal Notaio [REDACTED] di Catania del 21 Ottobre 2005, rep. n. 30358 e racc. n. 15631 (cfr. all. L), è stata stipulata una Convezione ai sensi dell'art. 35 L.R. 865/1971 tra il Comune di San Giovanni La Punta (CT) e società cooperativa esecutata, alla quale il Comune ha ceduto il diritto ad edificare n. 96 alloggi; trattasi di un'area destinata ad edilizia residenziale, estesa complessivamente in **mq 15.432**, localizzata tra la Via Della Regione e la Via Teano.
- Limitatamente all'area predetta, la società cooperativa esecutata, è stata delegata dal Comune di San Giovanni La Punta (CT) alla relativa espropriazione, assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le incombenze necessarie per acquistare la proprietà della medesima area.
- L'intera area destinata al programma costruttivo, è stata quindi acquistata dal Comune di San Giovanni La Punta (CT) e, quella destinata all'edificazione degli alloggi sociali, è stata assegnata alla società cooperativa esecutata.
- Con Convezione aggiuntiva stipulata dal Notaio [REDACTED] di Catania in data 16 Aprile 2009, rep. n. 39196 e racc. n. 21263 (cfr. all. M), il Comune di San Giovanni La Punta (CT) ha definitivamente trasferito, alla società cooperativa esecutata, la proprietà dell'area per la costruzione degli alloggi.
- In data 07 Maggio 2007, è stata rilasciata, dal Comune di San Giovanni



La Punta (CT), la Concessione Edilizia N. 16/2007 per l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal programma costruttivo, mentre, in data 08 Giugno 2009, è stato effettuato il collaudo finale delle predette opere di urbanizzazione.

- In data 16 Dicembre 2009, è stata rilasciata, dal predetto Comune di San Giovanni La Punta (CT), la Concessione Edilizia n. 29/2009, prot. n. 36029/GEN., per la realizzazione degli alloggi previsti nel programma costruttivo.
- In data 12 Marzo 2010, la società cooperativa esecutata, ha inoltrato, al Comune di San Giovanni La Punta (CT), la comunicazione di inizio lavori che, stante all'anzidetta Concessione Edilizia, dovevano essere ultimati entro la data del 12 Marzo 2013.
- In data 12 Aprile 2013, la società cooperativa esecutata, non avendo ultimato i lavori, ha avanzato, al Comune di San Giovanni La Punta (CT), istanza di proroga della Concessione che, con provvedimento del 22 Ottobre 2013, prot. gen. 25813, il Capo Settore Urbanistica ha negato e, con lo stesso provvedimento, diffidato la cooperativa a sospendere i lavori di cui alla Concessione Edilizia in argomento.
- In data 8 Novembre 2013, il Capo Settore Urbanistica, al fine di verificare se la cooperativa avesse rispettato il succitato provvedimento, ha chiesto, alla Polizia Municipale del Comune di San Giovanni La Punta (CT), di effettuare un sopralluogo nel corso del quale è stato rilevato che i lavori risultavano di fatto sospesi e che, alla predetta data, risultano realizzati n. 4 Corpi di fabbrica (su 11) e precisamente i Corpi nn. 8, 9, 10 e 11, per un totale di n. 30 alloggi (su n. 96 che si intendevano realizzare) che occupano un'area di mq 4.658,67 (su un'area di mq 15.432,93).
- Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 512 del 09 Gennaio 2014, la società cooperativa esecutata ignorando il



provvedimento di sospensione emesso dal Capo Settore Urbanistica, ha sostanzialmente ripreso i lavori - di tramezzature interne, rifiniture interne ed esterne e sistemazione aree esterne condominiali - dei Corpi di fabbrica nn. 8, 9, 10 e 11.

- Con successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 18132 del 15 Luglio 2014, la predetta società cooperativa esecutata, ha nuovamente comunicato al Comune di aver intrapreso i lavori di tramezzature interne, rifiniture interne ed esterne e sistemazione aree esterne condominiali dei Corpi di fabbrica nn. 8, 9, 10 e 11 e, inoltre, di voler apportare, agli stessi Corpi di fabbrica, delle modifiche esterne quali: abolizione (in tutti gli alloggi) di una porta esterna nella camera da letto e variazione da porta esterna a finestra nella lavanderia.
- Con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 21409 del 23 Luglio 2015, l'anzidetta società cooperativa esecutata, ha comunicato al Comune l'inizio dei lavori in variante nel Corpo di fabbrica n. 9 (piano primo e piano secondo), consistenti in:
 - a) rifunzionalizzazione degli alloggi ricavando sia al piano primo che al piano secondo numero tre alloggi anziché numero due;
 - b) chiusura dei portici già previsti;
 - c) apertura di nuovi vani finestre e porte;
 - d) realizzazione di modeste verande, a servizio dei singoli alloggi.
- Con provvedimento del 10 Agosto 2015, prot. 22692, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di San Giovanni La Punta (CT), facendo riferimento all'anzidetta Denuncia di Inizio Attività, ha ordinato - alla società cooperativa esecutata - ai sensi dell'art. 23, comma 6, del D.P.R. n. 380/2001, di non effettuare le previste trasformazioni indicate negli elaborati grafici trasmessi, con la medesima Denuncia di Inizio Attività, in quanto la stessa cooperativa risultava inadempiente agli obblighi assunti con la convenzione urbanistica per non avere provveduto al



pagamento delle ordinanze ingiunzione n. 42 del 18 Febbraio 2013, della somma di € 1.487.007,30, e n. 211 del 02 Febbraio 2014, della somma di € 1.307.965,04, afferenti entrambe ai maggiori oneri espropriativi dei terreni oggetto del programma costruttivo già anticipate da parte del Comune.

- Con ulteriore Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 25927 del 14 Settembre 2015, la più volte nominata società cooperativa esecutata, comunicava al Comune l'inizio lavori nei Corpi di fabbrica n. 9 e n. 11, consistenti in:
 - a) opere di completamento nel Corpo 11;
 - b) opere di completamento nel Corpo 9 sia al piano cantinato che nelle unità immobiliari poste al piano terra;
 - c) rifiniture interne ed esterne;
 - d) lavori di sistemazione aree esterne condominiali;
 - e) completamento della viabilità interna;
 - f) accesso carrabile e pedonale sia lungo la via Della Regione ai civici 149 e 151 che lungo la via Teano al civico 4.
- Con provvedimento del 10 Agosto 2015, prot. 22692, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di San Giovanni La Punta (CT), facendo riferimento all'anzidetta Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ha ordinato - alla società cooperativa esecutata - ai sensi dell'art. 19, comma 3, della Legge 7 Agosto 1990 n. 241, di sospendere le previste trasformazioni contenute nella citata Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per l'inidoneità del titolo abilitativo (D.I.A. anziché S.C.I.A.), nonché per la mancata definizione del contenzioso afferente le succitate ordinanze ingiunzione n. 42 del 18 Febbraio 2013 e n. 211 del 02 Febbraio 2014.
- In data 18 Maggio 2016, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di San Giovanni La Punta (CT), ha emesso l'Ordinanza Dirigenziale



n. 122 Reg. Gen. e n. 10 Reg. Urb. dell'11 Luglio 2016, con la quale ha ingiunto, alla società cooperativa esecutata, di demolire, sospendere e porre in ripristino le opere edilizie di seguito descritte:

- ampliamento dei piani cantinato, primo e secondo, del Corpo di fabbrica n. 9;
- ulteriore ampliamento del garage n. 6, posto al piano cantinato del Predetto Corpo fabbrica n. 9 con annessione dell'area originariamente destinata a riserva idrica;
- frazionamento ed ampliamento di due unità immobiliari, con la configurazione di tre appartamenti per piano, annettendo agli stessi gran parte dei balconi preesistenti con conseguente aumento di volume urbanistico e modifiche dei prospetti.

- In relazione all'anzidetta Ordinanza Dirigenziale n. 122, la società cooperativa esecutata, ha chiesto, al Comune di San Giovanni La Punta (CT), l'accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 16 del 10 Agosto 2016, e a tal fine ha allegato una idonea relazione tecnica a firma del progettista corredata di elaborati grafici.
- Con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. n. 19413 del 30 Giugno 2017, la società cooperativa esecutata, ha comunicato al Comune di San Giovanni La Punta (CT), di aver iniziato in data 03 Maggio 2017, lavori per interventi di edilizia libera, di cui all'art. 3, comma 5 ultimo periodo della L.R. 16/2016, in alcuni immobili dei Corpi di fabbrica nn. 8 (precisamente quelli censiti con il sub 27, sub 28, sub 29, sub 30, sub 31, sub 32), 9 (precisamente quello censito con il sub 72), 10 (precisamente quelli censiti con il sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6) e 11 (precisamente quelli censiti con il sub 43, sub 44, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60 e sub 61).
- In data 14 Agosto 2018, è stato sottoscritto tra la società cooperativa esecutata ed il Comune di San Giovanni La Punta (CT), un contratto di



transazione - che non ha avuto alcuna applicazione - volto alla definizione del contenzioso afferente il pagamento dei maggiori oneri espropriativi, giuste ordinanze ingiunzione n. 42 del 18 Febbraio 2013, della somma di € 1.487.007,30, e n. 211 del 02 Febbraio 2014, della somma di € 1.307.965,04, che di fatto ha costretto il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di San Giovanni La Punta (CT), ha sospendere ogni attività edilizia del programma costruttivo.

- In data 23 Novembre 2019, la predetta società cooperativa esecutata, in considerazione che il Comune di San Giovanni La Punta (CT) avesse iscritto ipoteca sui beni della stessa e che la tipologia d'iscrizione ipotecaria avrebbe potuto superare e risolvere quanto concordato nel contratto transattivo del 14 Agosto 2018, al fine di superare le controversie insorte e consentire la prosecuzione dei lavori per il completamento del programma costruttivo, ha fatto pervenire al predetto Comune, **una nuova proposta progettuale** (corredata di relazione tecnica ed elaborati grafici), rispetto al piano costruttivo originario in atto, da realizzare secondo le condizioni, le indicazioni e le modalità riportate nel succitato contratto transattivo del 14 Agosto 2018, apportando le modifiche consequenziali, opportune, necessarie, e, comunque, in conformità alle prescrizioni vigenti in materia per il rilascio del formale titolo concessorio.

Alla luce di quanto sopra esposto e in considerazione che il Comune di San Giovanni La Punta (CT) non ha ancora riscontrato la richiesta della nuova proposta progettuale avanzata dalla società cooperativa esecutata, si evidenzia che, dal confronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi ad oggi rilasciati dall'U.T.C. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) o formati (per silenzio assenso ai sensi dell'ex art. 14 comma 3 della L.R. 16/2016), è stato accertato quanto segue:



- a) **L'unità immobiliare sub 10 (locale di deposito)**, è un vano sottoscala murato, quindi non accessibile, è funzionalmente collegato alle parti comuni dell'edificio. Il titolo abilitato di riferimento è la Concessione Edilizia n. 28/2009 del 16 Dicembre 2009.
- b) **Le aree urbane sub 16, sub 17, sub 21, sub 22, sub 23, sub 25 e sub 26**, sono superfici di terreno - allo stato non edificate - che fanno parte del Programma costruttivo di cui alla Concessione Edilizia n. 29/2009, prot. n. 36029/GEN. (già scaduta) e della nuova proposta progettuale avanzata, dalla società cooperativa eseguita in data 23 Novembre 2019, al Comune di San Giovanni La Punta (CT).
- c) **L'unità immobiliare sub 30 (appartamento)**, è stata oggetto di modeste variazioni interne (eliminazione del tramezzo e della porta del vano limitrofo al vano ingresso) e esterne sul prospetto nord (trasformazione della finestra a porta-finestra nella lavanderia), già sanate. I titoli abilitati a sostegno delle variazioni anzidette sono: la Concessione Edilizia n. 28/2009 del 16 Dicembre 2009, la S.C.I.A. prot. n. 512 del 09 Gennaio 2014, la S.C.I.A. prot. n. 18132 del 15 Luglio 2014, la D.I.A. prot. 21409 del 23 Luglio 2015, la S.C.I.A. prot. n. 25927 del 14 Settembre 2015 e la C.I.L.A. prot. 19413 del 30 Giugno 2017.
- d) **L'unità immobiliare sub 39 (garage)**, non è stata oggetto di variazioni, pertanto il titolo abilitato di riferimento è la Concessione Edilizia n. 28/2009 del 16 Dicembre 2009.
- e) **L'unità immobiliare sub 73 (appartamento in corso di definizione)** è stata oggetto di sostanziali variazioni non supportate da titolo abilitativo (ovverosia i titoli richiesti sono stati denegati dal Dirigente del Settore Urbanistica), motivo per cui l'Amministrazione Comunale ha ingiunto alla società cooperativa eseguita di demolire le opere abusive e ripristinare lo stato dei luoghi all'ultimo titolo edilizio "regolare". Orbene, avendo lo scrivente C.T.U. appurato che:



- l'ultimo titolo edilizio "*regolare*" è riferibile alla Concessione Edilizia n. 28/2009 del 16 Dicembre 2009;
- tenuto conto degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia predetta e all'elaborato planimetrico catastale (in quanto in corso costruzione e quindi non definita con regolare planimetria catastale), la superficie del bene in argomento risulta comunque graficamente ben indentificata;

ai fini di ristabilire lo stato legittimo dei luoghi all'ultimo titolo edilizio "*regolare*", necessita reintegrare il bene de quo della porzione di superficie mancata, oggi acclusa nel bene limitrofo (cfr. elaborato planimetrico, all. D), nonché ripristinare le aperture dei nuovi vani finestre e porte.

Poiché dovrà procedersi al completamento degli alloggi dell'intero corpo di fabbrica, i predetti lavori di ripristino potranno essere eseguiti in tale sede.

I titoli abilitati di riferimento, sono la Concessione Edilizia n. 28/2009 del 16 Dicembre 2009, la S.C.I.A. prot. n. 18132 del 15 Luglio 2014, la Domanda di accertamento di conformità urbanistica prot. n. 29239 del 07 Ottobre 2016, oltre integrazione prot. 36342 del 02 Dicembre 2016, la S.C.I.A. di completamento prot. n. 7154 del 28 Febbraio 2019.

Si tiene evidenziare a conclusione del presente paragrafo, che fino a quando la società cooperativa esecutata non provvederà al pagamento delle ordinanze ingiunzione n. 42 del 18 Febbraio 2013, della somma di € 1.487.007,30, e n. 211 del 02 Febbraio 2014, della somma di € 1.307.965,04, afferenti entrambe, come già detto, ai maggiori oneri espropriativi dei terreni oggetto del programma costruttivo, già anticipate da parte del Comune di San Giovanni La Punta (CT), ogni richiesta, per consentire il prosieguo i lavori, non verrà evasa dal predetto Comune.



3.j) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 36 DPR 380/2001

Sulla base di quanto esposto ed accertato al precedente paragrafo **3.i)**, i beni - oggetto di esecuzione - non sono stati edificati abusivamente e, pertanto, per gli stessi non occorre calcolare nessun costo.

3.k) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 COMMA 5^ D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003

Come evidenziato ai precedenti paragrafi **3.i) e 3.j)**, gli alloggi ad oggi costruiti, facenti parte del Programma costruttivo per la realizzazione di 96 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata, non sono stati edificati abusivamente e pertanto nulla occorre presentare per gli stessi ai fini del condono edilizio.

3.l) QUANTIFICAZIONE ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE DEGLI IMMOBILI, OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN SANABILE

Nessun onere economico di demolizione occorre determinare per i beni pignorati. L'unica quantificazione che, invece, occorre fare, è quella relativa alle opere di integrazione della superficie mancate e di ripristino delle aperture dei nuovi vani finestre e porte **dell'unità immobiliare sub 73**. Orbene, essendo il cespite immobiliare in corso di costruzione, si è ritenuto opportuno tener conto degli stessi nel calcolo del valore di stima.

3.m) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA', VICOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

In considerazione della tipologia e dello stato di edificazione dei beni pignorati, non risultano formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale, gravanti sugli stessi beni. **L'unico vincolo effettivamente sussistente che condiziona di fatto l'attitudine edificatoria dei beni non ancora costruiti, pare essere quello derivante dal rispetto delle**



condizioni imposte con l'atto di convenzione urbanistica stipulato in data 21 Ottobre 2005, tra le quali soprattutto quella di aver proceduto al pagamento tutte le somme dovute ai proprietari dei terreni a titolo di indennità di esproprio. Ebbene, poiché la Cooperativa esecutata non ha provveduto al pagamento delle maggiore somme di espropriazioni, sono state emesse, dal Comune di San Giovanni La Punta (CT), le ordinanze ingiunzione n. 42 del 18 Febbraio 2013, della somma di € 1.487.007,30, e n. 211 del 02 Febbraio 2014, della somma di € 1.307.965,04.

3.n) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTANO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Giacché non risultano formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, di conseguenza non occorre effettuare alcuna cancellazione di detti gravami sugli stessi beni. **L'unico vincolo, sebbene inopponibile all'acquirente, che comunque sta incidendo ed inciderà sulla attitudine edificatoria dei beni non ancora costruiti e su quelli in corso di completamento, è quello derivante dal mancato pagamento delle maggiore somme di espropriazioni evidenziate al precedenti paragrafi 3.m).**

3.o) VERIFICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVANTI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, quindi il diritto di proprietà sui beni della società debitrice esecutata non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

3.p) VERIFICA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE CONDOMINIALI, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI, LO STATO DI



EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI PIGNORATI.

In considerazione della tipologia e dello stato di edificazione dei beni pignorati, nessun procedimento giudiziario di natura condominiale risulta allo stato pendente per gli stessi beni.

3.q) STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dai sopralluoghi effettuati, il relazionante C.T.U., ha appurato che i cespiti immobiliari pignorati, sono detenute dalla società debitrice eseguita.

3.r) TIPOLOGIA, UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**3.r.1) - Identificazione del bene pignorato**

I cespiti immobiliari oggetto di pignoramento, fanno parte di un complesso edilizio residenziale plurifamiliare in Cooperativa Edilizia, **frutente delle agevolazioni per edilizia convenzionata ed agevolata previste dagli artt. 15 e 16 della L.R. 26 Luglio 1997, n. 38 e della Circolare del 15 Ottobre 1997, n. 7346, Parte I, 2.2.1., dell'Assessorato Regionale per la Cooperazione, il Commercio, l'Artigianato e la Pesca, pubblicato nella GURS il 31 Ottobre 1997, n. 60.**

Tale complesso è formato da undici corpi di fabbrica ospitanti n. 96 alloggi, i cui lavori risultavano di fatto sospesi e che, alla data delle operazioni peritali, risultano realizzati n. 4 Corpi di fabbrica (su 11) e precisamente i Corpi nn. 8, 9, 10 e 11, per un totale di n. 30 alloggi (su n. 96 che si intendevano realizzare) che occupano un'area di mq 4.658,67 (su un'area di mq 15.432,93).

Il complesso edilizio è ubicato all'interno del tessuto urbano del Comune di San Giovanni La Punta (CT), in una zona periferica a ridosso del centro storico e di modesto pregio per le finalità residenziali e per gli aspetti commerciali poiché in stretta vicinanza con gli snodi autostradali.

L'area di ubicazione è ottimamente servita da strade comunali di adeguata dimensione che permettono con rapidità di raggiungere la zona



centrale del paese servita da servizi pubblici, esercizi commerciali e di quartieri (asili nido, parcheggi, verde ecc.).

In particolare, si constata la vicinanza alla Chiesa Madre, alla Villa Comunale, alla Piazza Lucia Mangano, alla Piazza Europa e al Palazzo Comunale e del polo commerciale ove sono presenti due grandi centri commerciali, "Le Zagare" e "I Portali", oltre a numerose sedi e filiali di aziende nazionali ed internazionali.

I predetti quattro corpi di fabbrica, sono composti da tre elevazioni fuori terra più copertura e un piano interrato. La struttura portante è in c.a., i solai in latero-cemento, tamponatura esterna in doppia fila di forati di spessore cm 30, tramezzi interni a singola fila di forati dello spessore di cm 8. I prospetti risultano finiti con intonaci colorati. La copertura è stata realizzata a falde inclinate.

L'accesso all'interno del complesso edilizio in argomento, avviene dalla stradella interna comune che si diparte dai numeri civici 149 - 151 della via Della Regione e dal numero civico 4 della via Teano (*cfr. all. E, foto nn. 1, 2, 3 e 4*), invece, l'accesso agli appartamenti, avviene mediante scale interne poste lungo l'anzidetta stradella interna comune (*cfr. all. E, foto nn. 5 e 6*). Anche l'accesso ai locali garages, avviene, dalla stessa stradella interna comune, tramite scivole carraie (*cfr. all. E, foto nn. 7 e 8*). Il grado di finitura, visto gli alloggi già completati, è di livello medio.

3.r.2) - Confini degli immobili e dati catastali

Premesso che, per le motivazioni prima evidenziate, è impossibile formulare un giudizio di stima dell'unità immobiliare sub 10 (locale di deposito) e che le aree urbane sub 16, sub 17, sub 21, sub 22, sub 23, sub 25 e sub 26, nell'insieme possono essere riunite in un unico bene immobile giacché le stesse fanno parte integrante e sostanziale del programma costruttivo relativo alla realizzazione degli alloggi sociali; ciò premesso i confini e dati catastali degli immobili, ai fini del giudizio di stima, possono essere così definiti:



a) **Area Urbana** (costituita dai sub 16, sub 17, sub 21, sub 22, sub 23, sub 25 e sub 26) è confinante:

- a nord con particella 2472;
- ad est con particelle 2215, 2051, 2216, 922 e 770;
- a sud con area comune sub 24 e con aree di pertinenza degli appartamenti dei sub 27, sub 28, sub 71 e sub 72;
- ad ovest con via Teano.

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.lla	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	16	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		894 m ²		

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.lla	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	17	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		759 m ²		

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.lla	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	21	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		734 m ²		

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.lla	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	22	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		769 m ²		

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.lla	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	23	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		1043 m ²		



<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.Illa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	25	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		1244 m ²		

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.Illa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Area urbana	5	2425	26	Via Della Regione sn piano terra	Area urbana		1287 m ²		

b) Appartamento in corso di costruzione posto al piano primo del corpo di fabbrica 8 è confinante:

- a nord con area di pertinenza dell'appartamento sub 28;
- ad est con all'appartamento sub 29, vano ascensore e vano scala;
- a sud e ad ovest con area di pertinenza dell'appartamento sub 28.

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.Illa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Appartamento	5	2425	30	Via Della Regione sn piano 1 int. 4 ed. 10	A/2	7	7,5 vani	138 m ²	€ 794,05

c) Garage in corso di costruzione posto al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica 8 è confinante:

- a nord con corsia di manovra garages;
- ad est con garage sub 38;
- a sud con terrapieno;
- ad ovest garage sub 40.

<i>Dati identificativi</i>					<i>Dati di classamento</i>				
----------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

Immobile	Fgl.	Part.Illa	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Garage	5	2425	39	Via Della Regione sn piano S1	C/6	6	25 m ²	28 m ²	€ 113,62

d) Appartamento in corso di costruzione posto al piano primo del corpo di fabbrica 9 è confinante:



- a nord, ad est e a sud con area di pertinenza dell'appartamento sub 71;
- ad ovest con l'appartamento sub 74.

<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>					
Immobile	Fgl.	Part.lla	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Con.	Superficie	Rendita
Appartamento	5	2425	73	Via Della Regione sn piano 1	In corso di costr.				

3.r.3) - Caratteristiche dei beni pignorati

I bene pignorati oggetto della presente descrizione, sono quelli elencati al paragrafo **3.a)**, all'occorrenza riordinati in funzione dello stato di fatto e di correlazione evidenziati al precedente paragrafo **3.1.2)**, ed esattamente quelli di seguito riportati:

1) Area Urbana facente parte di un programma costruttivo per l'edificazione di alloggi sociali, localizzata tra la via Della Regione e la via Teano in San Giovanni La Punta (CT), catastalmente individuata con i sub 16, sub 17, sub 21, sub 22, sub 23, sub 25 e sub 26 della particella 2425 del foglio 5, e complessivamente estesa in circa mq 6.730. Essa ricade in zona territoriale omogenea E.P. (area residenziale per l'edilizia pubblica e sovvenzionata) ove l'indice di fabbricabilità previsto nel P.R.G. è di 2,50 mc/mq, mentre quello derivante di Progetto è di 2,48 mc/mq. L'accesso all'interna area urbana, secondo gli elaborati tecnici allegati al programma costruttivo, è previsto dalla stradella interna comune che si diparte dai numeri civici 149 - 151 della via Della Regione e dal numero civico 4 della via Teano (cfr. all. E, foto dal n. 9 al n. 18).

L'area in argomento ha una forma geometrica irregolare, risulta adeguatamente recintata, presenta pendenze lievi con declivi più o meno accentuati ai quali si alternano superfici piane o pianeggianti.

La formazione pedologica del territorio è interamente collegata alla natura delle rocce vulcaniche dell'area sottostante l'Etna ed il suolo non presenta



alcuna potenzialità agronomica. Si evidenzia che nell'area appena descritta sono presenti materiali, macchinari ed attrezzature edili (cfr. all. E, foto n. 13).

Dalla disamina della documentazione urbanistica, è stato possibile estrarre alcuni dati tecnici dell'intervento di che trattasi - utili ai fini che l'acquirente abbia ben chiaro la potenzialità edificatoria delle aree urbane oggetto di esproprio - che vengono riportati nelle tabelle qui di seguito:

DATI TECNICI			
SUPERFICIE INTERVENTO			
TOTALE D'INTERVENTO		mq	29.741,53
URBANIZZAZIONE SECONDARIA		mq	5.302,98
VERDE ATTREZZATO	Z.T.O. "V"	mq	1.880,08
PARCHEGGIO PUBBLICO	Z.T.O. "P"	mq	3.514,11
VIABILITA' DI PIANO		mq	3.380,64
COMPARTO EDIFICATORE	Z.T.O. "E.P."	mq	15.432,93
DESCRIZIONE	REG. EDILIZIO	PROGETTO	
SUPERFICIE COPERTA	mq 5.144,31	mq	4.244,31
RAPPORTO DI COPERTURA	0,33		0,28
ALTEZZA MASSIMA	m 10,50	m	9,00
DISTANZA DAI CONFINI	m 5,00	m	5,00
DISTANZA DAI FABBRICATI	m 10,00	m	10,00
DENSITA' EDILIZIA	mc/mq 2,50	mc/mq	2,48
VOLUME FUORI TERRA	mc 38.582,33	mc	38.198,79

SPECIFICA SUPERFICI E VOLUMI DEI CORPI DI FABBRICA FACENTI PARTE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO			
Corpo di fabbrica	Superficie coperta	Altezza	Volume
" 1 " da edificare	mq 562,92	m 9,00	mc 5.066,28
" 2 " da edificare	mq 479,47	m 9,00	mc 4.315,19
" 3 " da edificare	mq 563,22	m 9,00	mc 5.068,98
" 4 " da edificare	mq 370,46	m 9,00	mc 3.334,10
" 5 " da edificare	mq 426,69	m 9,00	mc 3.840,17
" 6 " da edificare	mq 280,70	m 9,00	mc 2.526,30
" 7 " da edificare	mq 280,70	m 9,00	mc 2.526,30
" 8 " già edificato	mq 280,70	m 9,00	mc 2.526,30
" 9 " già edificato	mq 280,70	m 9,00	mc 2.526,30
"10" già edificato	mq 239,30	m 9,00	mc 2.153,70
"11" già edificato	mq 479,47	m 9,00	mc 4.315,19
TOTALE	mq 4.244,31		mc 38.198,79

Si evidenzia, ai fini informativi, che dall'area di mq 15.432,93, destinata alla realizzazione degli alloggi, bisogna sottrarre mq 2.855, ricadente nelle



particelle 2051 e 2216, in quanto, la cooperativa esecuta, ha rinunciato all'esproprio in cambio della cessione della cubatura da parte dei proprietari del terreno alla cooperativa esecutata, da utilizzare nel rispetto dei parametri di legge all'interno della rimanente area edificabile; in merito a de quo, la cooperativa esecutata ha inoltrato, al Comune di San Giovanni La Punta (CT), copia del "*contratto Preliminare Transazione con contestuale cessione di cubatura*", sottoscritto tra i proprietari delle particelle 2051 e 2216, per la dichiarazione di consenso.

Con nota del 09 Febbraio 2017, il Comune di San Giovanni La Punta (CT) ha riscontrato la superiore richiesta ed, in merito alla legittimità della stessa, ha concesso la possibilità del trasferimento della cubatura suddetta nel rimanente lotto dove sarà realizzato il Programma costruttivo in parola. Ha comunque voluto precisare, che in tal caso i lotti interessati dalla cessione di cubatura, individuati in catasto al foglio 5 particelle 2051 e 2216, rimarranno sempre destinati dal P.R.G. in zona EP ma resteranno privi della potenzialità edificatoria.

Dalla residua area edificabile di mq 12.577,93, risulta utilizzata, attualmente, solo una superficie di mq 5.847,93. Pertanto, resta da utilizzare la restante area di mq 6.730, oggetto di pignoramento.

Per quanto attiene la Valutazione dell'area predetta, il C.T.U. utilizzerà - come riferimento - la **superficie catastale**. Pertanto, stante a quanto sopra evidenziato, si avrà la seguente superficie Commerciale:

Computo Superficie Commerciale			
Coff.	Descrizione	Superficie misurata	Superficie ragguagliata
1	Superficie catastale sub 16, sub 17, sub 21, sub 22, sub 23, sub 25 e sub 26	mq 6.730,00	mq 6.730,00
Totale Superficie Commerciale mq 6.730,00			

2) Appartamento in corso di costruzione posto al piano primo del corpo di fabbrica 8 (*cf. all. F, foto n. 19*), facente parte del complesso edilizio di



alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), composto da quattro vani, di cui uno molto ampio, e cinque accessori (cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e disimpegno), per una superficie utile coperta di circa mq 109,65; in esso sono presenti - sui prospetti nord e sud - dei balconi aventi superficie complessiva di circa mq 23,40. L'altezza interna dell'alloggio è di ml 2,70 (*cfr. all. D, planimetria appartamento*) e le condizioni aero-illuminanti risultano essere più che buone grazie alla presenza di ampie aperture nelle stanze e alla doppia esposizione (nord e sud).

Come si evince dai rilievi fotografici allegati, allo stato attuale risulta realizzato nell'immobile la parte strutturale (solai e pilastri), la tamponatura, la tramezzatura, la pavimentazione, i rivestimenti dei servizi, l'intonacatura, la tinteggiatura pareti e soffitti, la verniciatura delle opere in ferro, la pavimentazione dei balconi, la collocazione delle apparecchiature igienico-sanitario del bagno e della lavanderia, le persiane degli infissi esterni (finestre e porte-finestre), la porta d'ingresso, l'impianto elettrico (cassette, tubazione e fili), l'impianto idrico, l'impianto riscaldamento (solo tubazione), la finitura dei prospetti; mancano tutti gli altri elementi costruttivi come infissi interni vani letto e servizi, ante e vetri infissi esterni (finestre e porte-finestre), elementi riscaldanti (radiatori), parte di interruttori, prese, coperchi cassette dell'impianto elettrico, antenna tv, impianto adduzione gas e acqua, ecc. (*cfr. all. F, foto dal n. 20 al n. 45*). Stante, quindi, a dette rifiniture, l'alloggio appena completato è da considerarsi di livello medio.

Riguardo la suddivisione degli ambienti, essa è pratica e razionale (*cfr. all. D, planimetria appartamento*).

Per quanto attiene la Valutazione del cespite immobiliare oggetto di relazione, il C.T.U. utilizzerà - come riferimento - la superficie Commerciale, scaturente dalla superficie utile dei vani principali e degli accessori diretti



ed accessori complementari, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Ad essa, lo stesso C.T.U., sommerà le superfici di ornamento dei balconi, nella misura del 25% fino al 25 mq, l'eccedenza verrà calcolata al 10%. Pertanto, stante a quanto sopra evidenziato, si avrà la seguente superficie Commerciale:

Computo Superficie Commerciale					
Coff.	Descrizione	Superficie misurata		Superficie ragguagliata	
1	Superficie utile coperta appart/to	mq	109,65	mq	109,65
1	Murature interne	mq	4,15	mq	4,15
1	Murature esterne	mq	14,20	mq	14,20
0,25	Balconi	mq	23,40	mq	5,85
Totale Superficie Commerciale mq 133,85					

3) Garage in corso di costruzione posto al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica 8, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), avente accesso dalla scivola carraia che si diparte dalla stradella interna comune, composto da un solo locale, della superficie utile coperta di circa mq 25,00 (*cfr. all. F, foto dal n. 46 al n. 50*). L'altezza è di circa ml 2,70 (*cfr. all. D, planimetria garage*).

Come si evince dai rilievi fotografici allegati, allo stato il bene risulta visivamente completato, manca soltanto la verniciare della serranda basculante. Si evidenzia la presenza di scatoloni e materiale vario all'interno del bene in argomento.

Per quanto attiene la Valutazione del cespite immobiliare in argomento, il C.T.U. utilizzerà - come riferimento - la superficie Commerciale, scaturente dalla superficie utile dei vani principali e degli accessori diretti ed accessori complementari, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.



Ad essa, lo stesso C.T.U., sommerà, ove presenti, le superfici di ornamento. Pertanto, stante a quanto sopra evidenziato, si avrà la seguente superficie Commerciale:

Computo Superficie Commerciale					
Coff.	Descrizione	Superficie misurata		Superficie ragguagliata	
1	Superficie utile coperta garage	mq	25,00	mq	25,00
1	Murature interne	mq	0,00	mq	0,00
1	Murature esterne	mq	3,00	mq	3,00
Totale Superficie Commerciale				mq	28,00

4) Appartamento in corso di costruzione posto al piano primo del corpo di fabbrica 9, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), composto (giusto progetto autorizzato) da cinque vani e cinque accessori (cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e disimpegno), per una superficie utile coperta di circa mq 112,05; in esso sono presenti - sui prospetti nord e sud - dei balconi aventi superficie complessiva di circa mq 23,35. L'altezza interna dell'alloggio è di ml 2,70 (*cf. all. D, planimetria appartamento*) e le condizioni aero-illuminanti risultano essere più che buone grazie alla presenza di ampie aperture nelle stanze e alla doppia esposizione (nord e sud).

Come già fatto presente, una porzione di superficie del bene in argomento, quella prospiciente a nord, si trova acclusa illecitamente nell'appartamento limitrofo con diversa distribuzione interna, ampliamento degli ambienti e nuove aperture di vani finestre e porte. Poiché dette opere non sono supportate da titoli abilitativi, ai fini di ristabilire lo stato legittimo dei luoghi all'ultimo titolo edilizio "regolare", necessita provvedere alla loro demolizione, indi reintegrare il bene de quo della porzione di superficie mancate, giusto progetto autorizzato. Dai rilievi fotografici allegati, si evince lo stato di fatto dell'appartamento e i lavori in esso realizzati che nel dettaglio sono: la parte strutturale (solai e pilastri), la tamponatura, la



tramezzatura, parte dell'intonacatura, la pavimentazione dei balconi, parte dell'impianto elettrico (cassette, tubazione e fili), parte della tubazione dell'impianto idrico, parte della tubazione dell'impianto di riscaldamento; mancano tutti gli altri elementi costruttivi come, massetto, pavimentazione, rivestimenti dei servizi, tinteggiatura pareti e soffitti, infissi interni, infissi esterni (finestre e porte-finestre), opere in ferro, verniciatura delle opere in ferro, apparecchiature igienico-sanitario bagno e lavanderia, finitura dei prospetti, porta d'ingresso, elementi riscaldanti (radiatori), interruttori, prese, coperchi cassette dell'impianto elettrico, impianto antenna tv, impianto adduzione gas e acqua, ecc. (cfr. all. F, foto dal n. 51 al n. 76). Stante, quindi, a dette rifiniture, l'alloggio appena completato è da considerarsi di livello medio.

Riguardo la suddivisione degli ambienti, essa è pratica e razionale (cfr. all. D, planimetria appartamento).

Per quanto attiene la Valutazione del cespite immobiliare oggetto di relazione, il C.T.U. utilizzerà - come riferimento - la superficie Commerciale, scaturente dalla superficie utile dei vani principali e degli accessori diretti ed accessori complementari, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Ad essa, lo stesso C.T.U., sommerà le superfici di ornamento dei balconi, nella misura del 25% fino al 25 mq, l'eccedenza verrà calcolata al 10%. Pertanto, stante a quanto sopra evidenziato, si avrà la seguente superficie Commerciale:

Computo Superficie Commerciale					
Coff.	Descrizione	Superficie misurata		Superficie ragguagliata	
1	Superficie utile coperta appart/to	mq	112,05	mq	112,05
1	Murature interne	mq	2,70	mq	2,70
1	Murature esterne	mq	14,70	mq	14,71
0,25	Balconi	mq	23,35	mq	5,84
Totale Superficie Commerciale				mq	135,30



3.s) VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

3.s.1) Criterio e metodo di stima dell' Area Urbana

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in argomento, si farà uso di due metodi di stima, quello ***“sintetico in base al valore di trasformazione”*** e quello ***“analitico in base al valore di trasformazione”***.

Con il primo metodo, si determina il valore dell'area edificabile in base all'incidenza percentuale della stessa sul valore complessivo di quanto realizzabile.

Con il secondo metodo, si determina il valore dell'area edificabile come differenza tra il valore della costruzione realizzabile ed il costo di trasformazione.

3.s.2) Criterio e metodo di stima degli appartamenti e del garage

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in argomento, che allo stato si trovano ancora in fase di costruzione, si farà uso del metodo del ***“valore per costo di costruzione”*** (metodo sintetico), basato sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali, e permetterà di calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile in regime di ordinarietà.

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come fosse regolarmente ultimato, per ottenere il valore della costruzione dell'immobile, occorre moltiplicare tale valore per i coefficienti di svalutazione corrispondenti alle singole categorie come riportato in numerose monografie che trattano il tema della stima immobiliare.



COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE			
<i>Descrizione dell'opera</i>	<i>liv. popol.</i>	<i>liv. Medio</i>	<i>liv. signor.</i>
Scavo e fondazione	0,940	0,950	0,960
Pilastratura, setti, ecc.	0,680	0,740	0,800
Muratura di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,960
Intonaci interni	0,965	0,960	0,955
Intonaci esterni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,970
Tinteggiature	0,960	0,950	0,940
Infissi e porte	0,930	0,910	0,890
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,965
Cancellate e ringhiere	0,980	0,975	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,970
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,980
Impianto idro-sanitario tuberia	0,985	0,980	0,975
Impianto idro-sanitario sanitari	0,970	0,960	0,950
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	0,980	0,990
Impianto riscaldamento elementi	0,970	0,970	0,970
Impianto elevazione	0,980	0,975	0,970

Tabella coefficienti di svalutazione opere da eseguire tratta da "Stima degli immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare. Graziano Castello - Dario Flaccovio Editore"

Una volta individuate le categorie di opere ancora da realizzarsi si verifica il coefficiente di svalutazione corrispondente a ogni voce sospesa.

Si moltiplicheranno quindi tra loro tutti i singoli coefficienti ottenendo così un valore **K** chiamato *Coefficiente globale di completamento*.

Basterà poi moltiplicare il valore di mercato dell'immobile come se fosse regolarmente terminato per tale coefficiente globale di completamento; in questo modo otterremo il reale Valore di costruzione (vedi la sotto indica formula).

$$V_c = V_t \times k$$

dove:

V_c = valore di costruzione

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente globale di completamento



3.m.4) Stima dell' Area Urbana

- 1° Procedimento - (sintetico in base al valore di trasformazione)

Come già evidenziato, con detto metodo, si determina il valore dell'area edificabile in base all'incidenza percentuale della stessa sul valore complessivo di quanto realizzabile.

Come riportato nella tabella di specifica delle superfici e dei volumi dei corpi di fabbrica facenti parte del programma costruttivo, sull'area in questione, è prevista la realizzazione di n. 7 corpi di fabbrica avente una cubatura complessiva di mc 26.677,30, corrispondenti a 66 alloggi, oltre, in interrato, a 66 garage. Assunta l'altezza di m 3,00, **la superficie lorda complessivamente realizzabile fuori terra risulta essere:**

$$\text{mc } 26.677,30 / \text{m } 3,00 = \text{mq } \underline{\underline{8.892,43}}$$

che distribuita su tre piani, **la superficie lorda per ciascun piano risulta essere:**

$$\text{mq } 8.892,43 / \text{n. } 3,00 = \text{mq } \underline{\underline{2.964,14}}$$

E' palese che anche **in interrato è possibile realizzare una superficie lorda di mq 2.964,14.**

La superficie commerciale residenziale si ottiene applicando, alla superficie lorda precedentemente determinata, una percentuale detrattiva, stimata pari al 15%, che tenga conto della presenza di parti comune (androne, vano scala, ascensore, accesso carraio ecc.).

La superficie residenziale commerciale (al lordo dei muri perimetrali) è così pari a:

$$\text{mq } 8.892,43 \times 0,85 = \text{mq } \underline{\underline{7.558,57}}$$

La superficie commerciale (al netto dei muri perimetrali) dei garages si ottiene applicando, alla superficie lorda, precedentemente determinata in mq 2.964,14, una percentuale detrattiva, orientativamente pari al 60%, che tenga conto della presenza di parti comuni (scivola d'ingresso, corsie di smistamento e di manovra, muri perimetrali, locale autoclave ecc.).



La superficie commerciale dei garages è così pari a:

$$\text{mq } 2.964,14 \times 0,40 = \text{mq } \underline{\underline{1.185,66}}$$

Sulla scorta dei valori medi di mercato compresi tra 1.250,00 €/mq e 1.300,00 €/mq, per le superfici residenziali, e tra 850,00 €/mq e 900,00 €/mq per i garages, mediando detti valori si ha:

- Valore dell'Edificabile:

$$\text{mq } 7.558,57 \times \text{€/mq } 1.275 + \text{mq } 1.185,66 \times \text{€/mq } 875 = \text{€ } \underline{\underline{10.674.629,25}}$$

Per zona simile a quella in esame, ossia residenziale, semicentrali, con presenza di fabbricati di tipo medio od economico, site in prossimità di un'arteria ove sono ubicati numerosi esercizi commerciali, in un centro urbano alle porte del Capoluogo, si stima equa un'incidenza percentuale dell'area pari al 20%. Pertanto si ha:

- Valore venale dell' Area Urbana:

$$\text{€ } 10.674.629,25 \times 20\% = \text{€ } \underline{\underline{2.134.925,85}}$$

* * *

- 2° Procedimento - (analitico in base al valore di trasformazione)

Come già detto, con detto metodo, si determina il valore dell'area edificabile come differenza tra il valore della costruzione realizzabile ed il costo di trasformazione.

Il valore della costruzione è già stato determinato in **€ 10.674.629,25.**

Il costo di costruzione, compreso di scavi, muri di contenimento, fondazioni, impianti, allacciamenti, copertura, sistemazione esterna (recinzione, cancello elettrico, verde condominiale ecc.), utile d'impresa, oneri concessori e quant'altro per dare l'opera completa ed a perfetta regola d'arte, per un fabbricato ordinario, può equamente fissarsi pari a €/mq 850.

La realizzazione del piano interrato comporta un costo aggiuntivo di circa €/mq 250 di superficie lorda interrata.



Gli imprevisti si assumono pari al 5% del costo totale di costruzione stimato.

Per progetto e direzione dei lavori (compresi gli oneri per indagini geologiche e/o geotecniche, calcoli, prove di laboratorio, collaudo e quant'altro) si assume un costo pari al 15% del costo totale di costruzione.

Pertanto:

- Costo di trasformazione:

$\text{mq } 7.558,57 \times \text{€}/\text{mq } 850 + \text{mq } 1.185,66 \times \text{€}/\text{mq } 250 = \text{€ } 6.721.199,50$

$\text{€ } 6.721.199,50 + (\text{€ } 6.721.199,50 \times 5\%) = \text{€ } 7.057.259,48$

$\text{€ } 7.057.259,48 + (\text{€ } 7.057.259,48 \times 15\%) = \text{€ } \mathbf{8.115.848,40}$

Detti valori vanno però attualizzati al momento della stima, secondo un ipotetico piano finanziario.

Tenendo conto dei tempi necessari per la redazione del progetto definitivo, per l'ottenimento dei necessari N.O. e della concessione edilizia, nonché dei tempi per l'edificazione e l'ultimazione dell'opera, si ipotizza la seguente distribuzione:

- 30% subito;
- 10% alla fine del sesto mese;
- 20% alla fine del primo anno;
- 20% alla fine del secondo anno;
- 20% a fine lavori (alla fine terzo anno).

In relazione alla possibilità di collocamento sul mercato ed alle modalità di pagamento, si ipotizza la seguente distribuzione dei ricavi:

- 20% alla fine del primo anno;
- 30% alla fine del secondo anno;
- 50% alla fine del terzo anno.

Assunto, per le operazioni di sconto finanziario, un saggio del 5% , si ha:

- Valore attualizzato della costruzione realizzabile:

$\text{€ } 10.674.629,25 \times 20\% / 1,05 = \text{€ } 2.033.262,71$



$$€ 2.033.262,71 + € 10.674.629,25 \times 30\% / (1,05)^2 = € 4.944.525,33$$

$$€ 4.944.525,33 + € 10.674.629,25 \times 50\% / (1,05)^3 = \underline{\underline{€ 9.545.658,53}}$$

- Costo attualizzato della trasformazione:

$$€ 8.115.848,40 \times 30\% = € 2.434.754,52$$

$$€ 2.434.754,52 + € 8.115.848,40 \times 10\% \times 1 / 1,025 = € 3.226.544,61$$

$$€ 3.226.544,61 + € 8.115.848,40 \times 20\% \times 1 / 1,05 = € 4.772.420,50$$

$$€ 4.772.420,50 + € 8.115.848,40 \times 20\% \times 1 / (1,05)^2 = € 6.248.029,30$$

$$€ 6.248.029,30 + € 8.115.848,40 \times 20\% \times 1 / (1,05)^3 = \underline{\underline{€ 7.647.313,51}}$$

- Valore dell' Area Urbana:

$$€ 9.545.658,53 - € 7.647.313,51 = \underline{\underline{€ 1.898.345,02}}$$

Mediando i due valori di stima prima determinati, **il più probabile valore di mercato** risulta essere:

$$(€ 2.134.925,85 + € 1.898.345,02) / 2 = \text{arr.to} \quad \underline{\underline{€ 2.016.600,00}}$$

3.m.5) Stima degli appartamenti e del garage

Come già detto, al fine determinare più probabile valore di mercato degli immobili in argomento, che allo stato si trovano ancora in fase di costruzione, si farà uso del metodo del **"valore per costo di costruzione"** (metodo sintetico).

Da una indagine di mercato svolta nella zona, riferita ad immobili simili, per consistenza e qualità, a quelli degli **Appartamenti** e dei **Garages** oggetto di esecuzione, le considerazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto dei dati indicati dal Borsino Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari e dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania) e soprattutto di quelli acquisiti dalle compravendite già avvenute, ha portato a dedurre che il valore del bene terminato al **"metro quadrato"** per gli **Appartamenti** è di circa **€ 1.275,00**, mentre per i **Garages** è di circa **€ 875,00**.



➤ **APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE** posto al piano primo del corpo di fabbrica 8:

- Metodo per costo di costruzione:

Il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie commerciale ragguagliata ed il costo di costruzione a metro quadro:

$$\text{mq } 133,85 \times \text{€}/\text{mq } 1.275,00 = \text{€ } \underline{\underline{170.658,75}}$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile, si calcola il valore della costruzione non ancora terminata, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

dove:

V_c = valore di costruzione

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente globale di completamento

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere da eseguire e moltiplicandoli tra di loro, si ottiene un coefficiente complessivo pari a **0,920**

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE			
Descrizione dell'opera	liv. popol.	liv. Medio	liv. signor.
Infissi e porte (eseguito 85%)		0,985	
Impianto elettrico - chiusura		0,985	
Impianto riscaldamento - elementi		0,970	
Impianto elevazione		0,975	

tramite il quale è possibile ottenere **il valore oggetto di stima:**

$$\text{€ } 170.658,75 \times 0,920 = \text{arr.to } \text{€ } \underline{\underline{157.000,00}}$$

- Costi per la regolarizzazione catastale:

Il costo per la detta attività di regolarizzazione catastale, è quello già definito al punto 6 delle raccomandazioni generali (MOD. 4/REV), ovvero sia **€ 500,00**, oltre tributi catastali ammontanti a **€ 50,00**.



- Valore di mercato dell'Appartamento in corso di costruzione:

Dalla stima prima determinata sottraendo i costi relativi alla regolarizzazione catastale, **il più probabile valore di mercato dell'immobile** risulta essere:

$$€ 157.000,00 - € 550,00 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ 156.450,00}}$$

➤ **GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE** posto al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica 8:

- Metodo per costo di costruzione:

Il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie commerciale ragguagliata ed il costo di costruzione a metro quadro:

$$\text{mq } 28,00 \times €/\text{mq } 875,00 = \quad \underline{\underline{€ 24.500,00}}$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile, si calcola il valore della costruzione non ancora terminata, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

dove:

V_c = valore di costruzione

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente globale di completamento

Considerando che, affinché il bene possa dirsi completato, visivamente manca soltanto la verniciatura della serranda basculante. Pertanto, valutata la lavorazione, si considera un coefficiente di svalutazione pari a **0,99**, tramite il quale è possibile ottenere **il valore oggetto di stima:**

$$€ 24.500,00 \times 0,99 = \quad \text{arr.to} \quad \underline{\underline{€ 24.300,00}}$$

- Valore di mercato del garage in corso di costruzione:

Dalla stima prima determinata, giacché non vi sono costi da detrarre, **il più probabile valore di mercato dell'immobile** risulta essere **€ 24.300,00**



- **APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE** posto al piano primo del corpo di fabbrica 9:

- Metodo per costo di costruzione:

Il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie commerciale ragguagliata ed il costo di costruzione a metro quadro:

$$\text{mq } 135,30 \times \text{€}/\text{mq } 1.275,00 = \text{€ } \underline{\underline{172.507,50}}$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile, si calcola il valore della costruzione non ancora terminata, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

dove:

V_c = valore di costruzione

V_t = valore della costruzione terminata

K = coefficiente globale di completamento

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere da eseguire e moltiplicandoli tra di loro, si ottiene un coefficiente complessivo pari a **0,550**

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE			
Descrizione dell'opera	liv. popol.	liv. Medio	liv. signor.
Tramezzature interne		0,970	
Intonaci interni		0,960	
Intonaci esterni		0,960	
Pavimenti		0,915	
Rivestimenti		0,975	
Tinteggiature		0,950	
Infissi e porte		0,910	
Opere in pietra varie		0,970	
Cancellate e ringhiere		0,975	
Impianto elettrico tuberia		0,990	
Impianto elettrico chiusura		0,985	
Impianto idro-sanitario tuberia		0,980	
Impianto idro-sanitario sanitari		0,960	
Impianto riscaldamento tuberia		0,980	
Impianto riscaldamento elementi		0,970	
Impianto elevazione		0,965	

tramite il quale è possibile ottenere **il valore oggetto di stima:**

$$\text{€ } 172.507,50 \times 0,520 = \text{arr.to } \text{€ } \underline{\underline{89.700,00}}$$



- Costi per la regolarizzazione catastale:

Il costo per la detta attività di regolarizzazione catastale, è quello già definito al punto 6 delle raccomandazioni generali (MOD. 4/REV), ovvero a € 500,00, oltre tributi catastali ammontanti a € 50,00.

- Valore di mercato dell'Appartamento in corso di costruzione:

Dalla stima prima determinata sottraendo i costi relativi alla regolarizzazione catastale, **il più probabile valore di mercato dell'immobile** risulta essere:

$$€ 89.700,00 - € 550,00 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ 89.150,00}}$$

3.t) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Giacché è stato espressamente richiesto dal G.E. di tener conto nella stima della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ed avendo constatato, da diversi anni, uno stallo del mercato immobiliare, il relazionante C.T.U., per rendere immediatamente appetibile il bene, ritiene equo ridurre il valore della stima prima definita, nella misura del 15%.

Pertanto alla luce di detta riduzione, il valore di mercato degli immobili è il seguente:

1) Area Urbana: valore di mercato conseguito è di € 2.016.600,00

$$\text{Riduzione del 15\%} \longrightarrow € 2.016.600,00 \times 0,15 = € 302.490,00$$

Il valore dell'area urbana al netto della riduzione ammonta a € 1.714.110,00.

Arrotondando per difetto il valore finale ammonta a:

$$\underline{\underline{€ 1.700.000,00}}$$

(euro unmilionesettecentomila/00)

2) Appartamento in corso di costruzione posto al piano primo del corpo di fabbrica 8: valore di mercato conseguito è di € 156.450,00

$$\text{Riduzione del 15\%} \longrightarrow € 156.450,00 \times 0,15 = € 23.467,50$$

Il valore dell'appartamento in corso di costruzione al netto della



riduzione ammonta a € 132.982,50.

Arrotondando per eccesso il valore finale ammonta a:

€ 133.000,00

(euro centotrentatremila/00)

**3) Garage posto al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica 8:
valore di mercato conseguito è di € 24.300,00**

Riduzione del 15% —→ € 24.300,00 x 0,15 = € 3.645,00

Il valore del garage in corso di costruzione al netto della riduzione ammonta a € 20.655,00.

Arrotondando per eccesso il valore finale ammonta a:

€ 20.700,00

(euro ventimilasettecento/00)

**4) Appartamento in corso di costruzione posto al piano primo del
corpo di fabbrica 9: valore di mercato conseguito è di € 89.150,00**

Riduzione del 15% —→ € 89.150,00 x 0,15 = € 13.372,50

Il valore dell'appartamento in corso di costruzione al netto della riduzione ammonta a € 75.777,50.

Arrotondando per eccesso il valore finale ammonta a:

€ 75.800,00

(euro settantacinquemilaottocento/00)

3.u) LOTTE E PIANO DI VENDITA

Stante la composizione degli immobili, si ritiene che gli stessi debbano essere venduti in lotti, secondo il seguente piano di vendita:

LOTTO N. 1 - Area Urbana facente parte di un programma costruttivo per l'edificazione di alloggi sociali, localizzata tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), complessivamente estesa in circa mq 6.730. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425 sub 16, sub 17, sub 21, sub 22, sub 23, sub 25 e sub 26, via Della Regione s.n., piano terra, categoria area urbana, consistenza mq 894, mq 759, mq 737, mq 769, mq 1043, mq 1244, mq 1287, e nell'insieme è confinante: a nord con



particella 2472, ad est con particelle 2215, 2051, 2216, 922 e 770, a sud con area comune sub 24 e con aree di pertinenza degli appartamenti dei sub 27, sub 28, sub 71 e sub 72 e ad ovest con via Teano.

▪ **Valore del Lotto:**

€ 1.700.000,00

(euro unmilionesettecentomila/00)

LOTTO N. 2 - Appartamento in corso di costruzione posto al piano primo del corpo di fabbrica 8, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), composto da quattro vani, di cui uno molto ampio, e cinque accessori (cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e disimpegno), confinante: a nord con area di pertinenza dell'appartamento sub 28, ad est con all'appartamento sub 29, vano ascensore e vano scala, a sud e ad ovest con area di pertinenza dell'appartamento sub 28. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 7, particella 2425, sub 30, Via Santissimo Crocifisso s.n., piano primo, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 138, reddito € 794,05.

▪ **Valore del Lotto:**

€ 133.000,00

(euro centotrentatremila/00)

LOTTO N. 3 - Garage in corso di costruzione posto al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica 8, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), avente accesso dalla scivola carraia che si diparte dalla stradella interna comune, composto da un solo locale, confinante: a nord con corsia di manovra garages, a est con garage sub 38, a sud con terrapieno e ad ovest garage sub 40. Esso è censito al N.C.E.U. del



Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 39, via Della Regione s.n., piano S1 scala 0 edificio 10, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 25, superficie catastale mq 28, reddito € 113,62.

▪ **Valore del Lotto:**

€ 20.700,00
(euro ventimilasettecento/00)

LOTTO N. 4 - Appartamento in corso di costruzione posto al piano primo del corpo di fabbrica 9, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), composto (giusto progetto autorizzato) da cinque vani e cinque accessori (cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e disimpegno), confinante: a nord, ad est e a sud con area di pertinenza dell'appartamento sub 71, ad ovest con l'appartamento sub 74. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 7, particella 2425, sub 73, Via Santissimo Crocifisso s.n., piano primo, categoria in corso di costruzione.

▪ **Valore del Lotto:**

€ 75.800,00
(euro settantacinquemilaottocento/00)

**3.v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE CATASTALI
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

La chiesta documentazione fotografica i beni pignorati sono disposti in seno all'allegato "E", mentre, le planimetrie, dei medesimi beni, sono disposte in seno all'allegato "F".



4.w) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI, LA VALUTAZIONE DELLE QUOTE DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso di specie non trattasi di beni indivisi.

4.x) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI

Nel caso di specie non sono presenti beni pignorati in quota.

4. CONCLUSIONI PERITALI

Si riportano di seguito le conclusioni alle quali il sottoscritto C.T.U. è giunto:

1) Gli immobili oggetto di pignoramento sono formati dai seguenti lotti:

LOTTO N. 1 - Area Urbana facente parte di un programma costruttivo per l'edificazione di alloggi sociali, localizzata tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), complessivamente estesa in circa mq 6.730. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425 sub 16, sub 17, sub 21, sub 22, sub 23, sub 25 e sub 26, via Della Regione s.n., piano terra, categoria area urbana, consistenza mq 894, mq 759, mq 737, mq 769, mq 1043, mq 1244, mq 1287, e nell'insieme è confinante: a nord con particella 2472, ad est con particelle 2215, 2051, 2216, 922 e 770, a sud con area comune sub 24 e con aree di pertinenza degli appartamenti dei sub 27, sub 28, sub 71 e sub 72 e ad ovest con via Teano.

▪ **Valore del Lotto:**

€ 1.700.000,00
(euro unmilionesettecentomila/00)



LOTTO N. 2 - Appartamento in corso di costruzione posto al piano primo del corpo di fabbrica 8, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), composto da quattro vani, di cui uno molto ampio, e cinque accessori (cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e disimpegno), confinante: a nord con area di pertinenza dell'appartamento sub 28, ad est con all'appartamento sub 29, vano ascensore e vano scala, a sud e ad ovest con area di pertinenza dell'appartamento sub 28. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 7, particella 2425, sub 30, Via Santissimo Crocifisso s.n., piano primo, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 138, reddito € 794,05.

▪ **Valore del Lotto:**

€ 133.000,00
(euro centotrentatremila/00)

LOTTO N. 3 - Garage in corso di costruzione posto al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica 8, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), avente accesso dalla scivola carraia che si diparte dalla stradella interna comune, composto da un solo locale, confinante: a nord con corsia di manovra garages, a est con garage sub 38, a sud con terrapieno e ad ovest garage sub 40. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 39, via Della Regione s.n., piano S1 scala 0 edificio 10, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 25, superficie catastale mq 28, reddito € 113,62.

▪ **Valore del Lotto:**

€ 20.700,00
(euro ventimilasettecento/00)



LOTTO N. 4 - Appartamento in corso di costruzione posto al piano primo del corpo di fabbrica 9, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), composto (giusto progetto autorizzato) da cinque vani e cinque accessori (cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e disimpegno), confinante: a nord, ad est e a sud con area di pertinenza dell'appartamento sub 71, ad ovest con l'appartamento sub 74. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 7, particella 2425, sub 73, Via Santissimo Crocifisso s.n., piano primo, categoria in corso di costruzione.

▪ **Valore del Lotto:**

€ 75.800,00

(euro settantacinquemilaottocento/00)

2) L'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione prodotti dal creditore precedente sono corretti, il pignoramento ha colpito la quota spettante alla società debitrice esecutata e vi è corrispondenza tra quanto contenuto nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

3) Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, sono pervenute in capo alla società esecutata per costruzione fattane su terreno in maggior consistenza pervenuto come segue:

- Convenzione stipulata con il Comune di San Giovanni La Punta (CT) con atto in Notar [REDACTED] di Catania del 21 Ottobre 2005, rep. n. 30358 e racc. n. 15631, e convenzione aggiuntiva con atto stipulato dello stesso Notaio [REDACTED] di Catania - in data 16 Aprile 2009, rep. n. 39196 e racc. n. 21263, da potere del Comune di San Giovanni La Punta (CT), che ha perfezionato l'esproprio (dei terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni foglio 5, particelle 465, 467, 468, 2232, 471, 552, 769, 881, 1339, 1340, 2052, 2227, 2228, 2229, 2230 e 2231) con atto amministrativo, rep. 8 del 19 Gennaio 2007.



4) Da quanto accertato, risulta che la proprietà degli immobili pignorati alla data di trascrizione del pignoramento, si trovavano in capo alla società debitrice esecutata; riguardo invece il ventennio anteriore alla data di trascrizione del citato pignoramento, le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte sono quelle specificate al paragrafo **3.f)** della presente relazione.

5) La documentazione prodotta dal creditore procedente risulta essere completa.

6) Sui beni pignorati gravano le formalità evidenziate al paragrafo **3.f)** che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento.

7) Nella identificazione catastale degli immobili è stata accertata, la perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

8) Nel caso della procedura in esame non necessita il certificato di destinazione urbanistica e ciò in quanto le aree non edificate - oggetto di pignoramento - fanno parte del Programma costruttivo di cui all'atto di Convezione stipulato in data 21 Ottobre 2005, tra il Comune di San Giovanni La Punta (CT) e società cooperativa esecutata.

9) Dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) e dalla documentazione fattasi rilasciare dal medesimo Ufficio Comunale, è stato possibile accertare che:

- a) Il titolo abilitato che legittima l'edificazione dell'unità immobiliare sub 10 (locale di deposito), è la Concessione Edilizia n. 28/2009 del 16 Dicembre 2009. Tale cespite, di fatto, non è un locale di deposito ma bensì un vano sottoscala murato e funzionalmente collegato alle parti comuni dell'edificio.
- b) Le aree urbane sub 16, sub 17, sub 21, sub 22, sub 23, sub 25 e sub 26, sono superfici di terreno - allo stato non edificate - che fanno parte del Programma costruttivo di cui alla Concessione Edilizia n. 29/2009, prot. n. 36029/GEN. da tempo scaduta.



- c) I titoli abilitati che legittimano l'edificazione dell'unità immobiliare sub 30 (appartamento) e le variazioni in essa apportate sono: la Concessione Edilizia n. 28/2009 del 16 Dicembre 2009, la S.C.I.A. prot. n. 512 del 09 Gennaio 2014, la S.C.I.A. prot. n. 18132 del 15 Luglio 2014, la D.I.A. prot. 21409 del 23 Luglio 2015, la S.C.I.A. prot. n. 25927 del 14 Settembre 2015 e la C.I.L.A. prot. 19413 del 30 Giugno 2017.
- d) Il titolo abilitato che legittima l'edificazione dell'unità immobiliare sub 39 (garage), è la Concessione Edilizia n. 28/2009 del 16 Dicembre 2009.
- e) Il titolo abilitato che attualmente legittima l'edificazione dell'unità immobiliare sub 73 (appartamento in corso di definizione) è la Concessione Edilizia n. 28/2009 del 16 Dicembre 2009.

Tutti gli altri titoli richiesti - S.C.I.A. prot. n. 18132 del 15 Luglio 2014, domanda di accertamento di conformità urbanistica prot. n. 29239 del 07 Ottobre 2016, con integrazione prot. 36342 del 02 Dicembre 2016, e S.C.I.A. di completamento prot. n. 7154 del 28 Febbraio 2019 - tendenti a legittimare le variazioni sostanziali apportate alla stessa unità immobiliare, sono stati denegati dal Dirigente del Settore Urbanistica.

Pertanto, l'Amministrazione Comunale ha ingiunto, alla società cooperativa esecutata, di demolire le opere abusive e ripristinare lo stato dei luoghi all'ultimo titolo edilizio "*regolare*" che è riconducibile alla Concessione Edilizia n. 28/2009 del 16 Dicembre 2009.

Dunque, ai fini di ristabilire lo stato legittimo dei luoghi all'ultimo titolo edilizio "*regolare*", necessita reintegrare il bene de quo della porzione di superficie mancate, oggi acclusa nel bene limitrofo, nonché ripristinare le aperture dei nuovi vani finestre e porte.

10) Come evidenziato ai precedenti paragrafi **3.i) e 3.j)**, gli alloggi ad oggi costruiti, facenti parte del Programma costruttivo per la realizzazione di 96 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata, non sono stati edificati



abusivamente e pertanto nulla occorre presentare per gli stessi ai fini del condono edilizio.

11) Nessun onere economico di demolizione occorre determinare per i beni pignorati. L'unica quantificazione che, invece, occorre fare, è quella relativa alle opere di integrazione della superficie mancate e di ripristino delle aperture dei nuovi vani finestre e porte dell'unità immobiliare sub 73. Essendo il cespite immobiliare in corso di costruzione, si è ritenuto opportuno tener conto degli stessi nel calcolo del valore di stima.

12) Dalle verifiche effettuate non risultano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sui beni pignorati.

L'unico vincolo, sebbene inopponibile all'acquirente, che comunque sta incidendo ed inciderà sulla attitudine edificatoria dei beni non ancora costruiti e su quelli in corso di completamento, è quello derivante dal mancato pagamento delle maggiore somme di espropriazioni evidenziate al precedenti paragrafi **3.m)**.

In considerazione della tipologia e dello stato di edificazione dei beni pignorati, nessun procedimento giudiziario di natura condominiale risulta allo stato pendente per gli stessi beni.

13) I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, quindi il diritto di proprietà sui beni della società debitrice esecutata non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

14) In considerazione della tipologia e dello stato di edificazione dei beni pignorati, non vi sono spese fisse di gestione condominiale, non vi sono spese straordinarie già deliberate non pagate, nessun procedimento giudiziario di natura condominiale risulta allo stato pendente per gli stessi beni.

15) Dai sopralluoghi effettuati è stato appurato che i cespiti immobiliari pignorati, sono detenute dalla società debitrice esecutata.



16) La tipologia, l'ubicazione, l'identificazione ed il valore degli immobili sono esattamente quelle esposte al paragrafo **3.r)** e **3.s)**; la riduzione del prezzo è invece quella indicata al paragrafo **3.t)**, mentre **"il valore dei beni immobili"** è quello indicato per singoli lotti al paragrafo **3.u)** e riepilogato al punto **1)** del corrente capitolo.

17) Nella valutazione del prezzo di mercato è stato tenuto conto di una riduzione in una misura del **15%** del valore stimato.

18) Stante la disposizione degli immobili, si è ritenuto che gli stessi debbano essere venduti per **singoli lotti**.

19) La documentazione fotografica dei beni pignorati è disposta in seno all'allegato "E", mentre, le planimetrie catastali, dei medesimi beni, è disposta in seno all'allegato "F".

20) Nel caso di specie non trattasi di beni indivisi.

21) Nel caso di specie non sono presenti beni pignorati in quota.

Lo scrivente C.T.U., Dott. Ing. Alfio Marco Santangelo, con la presente relazione ritiene di avere evaso in maniera sufficiente il mandato affidatogli e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento, in merito alla presente, ringraziandolo per la fiducia riposta.

Gravina di Catania, 30 Marzo 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Alfio Marco Santangelo

