Dott. Ing. Santangelo Alfio Marco
Via G. Simili, 1 – Gravina di Catania (CT)
Tel./Fax 095.417116 – Cell.:329.4541010
e - mail: ing.santangelo_marco@libero.it
Pec: alfiomarco.santangelo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Esec. Imm. : **N. 521/2017**

Creditore procedente: **GUBER S.P.A.**

Contro : **OMISSIS**

G.E. : DOTT. FRANCESCO LENTANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

ORGANIZZAZIONE DELLA CONSULENZA

1. - PREMESSA E MANDATO.....pag. 2
2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....pag. 6
3. - LE RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI NEL MANDATO.....pag. 7
4. - CONCLUSIONI PERITALI.....pag. 27

ALLEGATI

" A " - Decreto di conferimento incarico;

" B " - Verbale di sopralluogo;

" C " - Avvisi di convocazione del 10 e 29 Gennaio 2018;

" D" - Planimetrie degli immobili;

" E " - Rilievi fotografici degli immobili;

" F " - Visure e planimetrie catastali degli immobili;

" G " - Estratto di mappa;

" H " - Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Bronte (CT);

" I " - Visure ipotecarie;

" L " - Copia atto pubblico del 16 Febbraio 2006;

" M " - Onorario e nota spese;

- Dichiarazione di aver inviato alle parti copia della CTU.

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

1. PREMESSA E MANDATO

Con decreto di nomina del 9 Dicembre 2017 (cfr. all. A), l'Ill.mo Sig. G.E., Dott. Francesco Lentano, ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Alfio Marco Santangelo, con studio in Gravina di Catania, Via Giuseppe Simili n. 1, - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, matr. n°A6075, 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 120 per il deposito della consulenza.

Si evidenzia, che in data 22 Dicembre 2017, il predetto professionista, ha prestato il giuramento di rito dell'anzidetto incarico contenente 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*

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

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*

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.* ***40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01*** *, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del* ***D.L. 269/2003*** *,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;*

k) *accerti se i* ***beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi****, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (****si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV);***

l) *elenchi ed* ***individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio*** *la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la*

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;* ***tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;***

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

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

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

q) *nel caso in cui siano presenti* ***più beni pignorati in quota*** *il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni*

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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 - dopo aver tentato invano un primo contatto con il debitore esecutato, allo scopo di prospettargli l'incarico ricevuto - previo inoltro di regolare avviso spedito il 29 Gennaio 2018 con raccomandate A.R., al debitore esecutato, ed a mezzo P.E.C., al difensore del creditore procedente (cfr. all. C), ha convocato, le dette parti, per il giorno 06 Febbraio 2018, presso gli immobili oggetto di pignoramento ed esattamente in Bronte (CT), via Santi nn°80-84-86, per dare inizio alle operazioni peritali.

Orbene, in ordine a tale avviso, il debitore esecutato, ha chiesto telefonicamente al C.T.U. il rinvio del sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali per la data del 06 Febbraio 2018 a causa di improrogabili impegni di lavoro.

Il C.T.U. valutate le circostanze e le ragioni addotte, ha deciso di rinviare, per

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

il giorno 06 Febbraio 2018 ore 9:30, il sopralluogo predetto.

In tale circostanza, ha avuto la presenza dell'esecutato, il quale ha acconsentito ad accedere all'interno dei beni pignorati, motivo per cui, il relazionante C.T.U., ha dato corso alle operazioni peritali (cfr. all. B).

Dopo aver preso ampia ed esauriente visione delle unità immobiliari, al fine di poter rispondere ai quesiti formulati dal Sig. G.E., nonché, aver rilevato, sia metricamente (cfr. all. D) che fotograficamente (cfr. all. E), lo stato dei luoghi, in modo da poterlo confrontare con le già acquisite visure e mappe catastali 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 accurate ricerche presso l'U.T.C. del Comune di Bronte (CT) al fine di appurare la posizione urbanistica delle stesse unità 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 vincoli ipotecari gravanti sugli immobili ed ha, infine, allo scopo di accertare la provenienza dei medesimi immobili, richiesto ed ottenuto dal Notaio Paolo Saporita di Randazzo, il rilascio di una copia conforme all'originale dell'atto di compravendita rogato in data 16 Febbraio 2006 (cfr. all. L).

3. LE RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI NEL MANDATO

3.a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Dalla disamina degli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva e dalle indagini effettuate, risulta che i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

• ***Garage*** posto al piano terra della casa di tipo economico ubicato nel territorio comunale di Bronte (CT), con accesso dal numero civico 80 della via Santi,

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

costituito da un locale. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte (CT) al foglio 82 particella 3558 sub 1, confina a nord con edificio in aderenza avente particella 3557, a sud con la via Santi, a est con edificio in aderenza avente particella 3560 e ad ovest con immobile di proprietà Grassia.

• ***Casa indipendente di tipo economico*** a tre elevazioni fuori terra collegati da scale interne, sita nel Comune di Bronte (CT) in via Santi ai nn. 84-86, composta da un ampio ingresso-soggiorno, un vano e due accessori (cucina e w.c.) al piano primo, da due vani e quattro accessori (due ripostigli e due disimpegni), al piano secondo, e da un vano, due accessori (lavanderia e bagno) e terrazza a livello, al piano terzo. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di Bronte (CT) al foglio 82 particella 3558 sub 5, confina a nord con edificio in aderenza avente particella 3557, a sud con la via Santi, a est con edificio in aderenza avente particella 3560 e ad ovest con edificio in aderenza avente particella 3556.

Si evidenzia, che il garage, assentito ed usato come tale, è catastalmente dichiarato come abitazione di tipo popolare.

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 al debitore. 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 pervenuti in capo all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 16 Febbraio 2006 a rogito del Notaio Paolo Saporita di Randazzo, registrato presso l'Ufficio del Registro di Giarre (CT) il 22 Febbraio 2006 al n. 550 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania "Servizio di Pubblicità Immobiliare" il

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

23 Febbraio 2006 al n. 12320 Registro Gen. e n. 6742 Registro Partic. da potere di Grassia Concetta nata a Bronte (CT) il 05 Gennaio 1942, Grassia Vincenzo nato a Bronte (CT) il 13 Marzo 1952, Grassia Antonino nato a Bronte (CT) il 14 Giugno 1938 e Grassia Biagio nato a Bronte (CT) il 13 Aprile 1947 (cfr. all. L), ai quali erano pervenuti , in ragione della quota indivisa di 1/4 ciascuno, in dipendenza di successione ex lege in morte della madre, signora Cipolla Giuseppa nata a Bronte (CT) il 25 Luglio 1914, apertasi in data 15 Settembre 1995 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Catania in data 21 Novembre 2005 al n°7 vol. 255, trascritta a Catania in data 14 gennaio 2008 ai n.ri 2587/1864).

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 immobile pignorati, meglio specificati al precedente paragrafo 3.a), alla data di Trascrizione del Pignoramento, avvenuta il 30 Maggio 2017 al n. 19318 del Reg. Gen. ed al n. 14575 del Reg. Part., era di proprietà del Sig. OMISSIS, nato a Bronte (CT) il 02 Gennaio 1970.

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:

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

N	*Data*	*Natura del gravame*	*Beneficiario*	*Importo*
1	23/02/2006	Ipoteca volontaria iscritta al n. 12321 Reg. Gen. e n. 4028 Reg. Part.	UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.	€ 100.000,00
2	30/05/2017	Pignoramento immobiliare trascritto al n. 19318 Reg. Gen. e n. 14575 Reg. Part.	BANCO BPM SOCIETÀ PER AZIONI	€ 40.743,92 oltre interessi e spese

3.g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Dati identificativi					*Dati di classamento*				
Immobile	**Fgl.**	**Part.lla**	**Sub**	**Ubicazione**	**Cat.**	**Cl.**	**Con.**	**Superficie**	**Rendita**
Appartamento	82	3558	1	via Santi n°80 piano terra	A/4	3	1 vano	20 m²	€. 24,27
Appartamento	82	3558	5	via Santi n°84-86 piano primo-secondo-terzo	A/3	4	8,5 vani	144 m²	€. 320,46

Riguardo i diritti ed oneri reali di proprietà, essi risultavano - ed a tutt'oggi risultano - essere attribuito al sig. OMISSIS per la quota di 1/1 (cfr. all. F).

Si evidenzia che, dagli accertamenti effettuati, il cespite sub 1 dichiarato negli atti del catasto come abitazione di tipo popolare, in realtà, ai fini urbanistici, risulta assentito come locale garage, così come allo stato viene usato dal debitore esecutato. Pertanto, alla luce di tale difformità, occorre effettuare la necessaria variazione d'uso, il cui costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Il costo per detta attività di regolarizzazione catastale, è quello previsto al punto 6 delle raccomandazioni generali (MOD. 4/REV.), ovverosia € 500,000, 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.

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

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

Dall'esito dell'effettuato sopralluogo e dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. del Comune di Bronte (CT), è stato possibile accertare che, l'attività edificatoria del locale garage oggetto pignoramento, è stata realizzata **negli anni Trentanove/Quaranta**, quindi in data anteriore alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, in cui non sussisteva l'obbligo del titolo abilitativo. Inoltre, è stato possibile accertare, che per detto bene, è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Bronte (CT), la concessione edilizia n. 1266/90 del 16 Gennaio 1990, per lavori di ampliamento della porta di accesso al locale garage.

In ordine, invece, l'attività edificatoria dei piani sovrastanti (primo, secondo e terzo), non avendo rinvenuto alcuna documentazione l'U.T.C. del Comune di Bronte (CT), si desume che la stessa sia stata realizzata **"abusivamente "** e, di conseguenza, dovrà essere, ai fini urbanistici, regolarizzata.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, si attesta che lo stato attuale dei luoghi risulta essere conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali (cfr. all. F), ma difforme agli strumenti e regolamenti urbanisti/edilizi vigenti e ciò vale per i soli piani primo secondo e terzo.

3.j) 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

Da quanto accertato presso l'U.T.C. del Comune di Bronte (CT), i beni oggetto di pignoramento ricadono, in base al vigente strumento urbanistico, in **Zona Classificata "B"** – e/o più precisamente - **Sottozona B1** (comprendente le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate adiacente al centro storico).

Da una accurate indagine del piano regolatore vigente nel territorio comunale di Bronte (CT), gli interventi ed i parametri consentiti, nella predetta Zona "B1", sono i seguenti:

1. Interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

ricostruzione, nonché di nuove costruzioni;

2. Densità edilizia fondiaria massima consentita mc/mq 3,50;

3. I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq 120 la densità fondiaria massima dovrà essere di 9 mc/mq;

b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc 1000;

c) singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1000 se urbanizzati.

4. Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizioni e ricostruzione;

5. Distanza minima tra pareti finestrati ed edifici antistanti m 10, con esclusione del caso in cui fra le due pareti in oggetto, si trovi uno spazio pubblico (strada);

6. Distanza minima dai confini, o aderenza ovvero, nel caso di distacco non inferiore di m 10 fra le costruzioni;

7. Altezza massima assoluta ml 11 su qualsiasi fronte e comunque come gli edifici circostanti;

8. Piani fuori terra massimi tre;

9. Destinazione d'uso ammesse: residenziali, servizi sociali di proprietà pubblica, associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, istituzioni pubbliche statali e rappresentative, attrezzature di carattere religioso, ristoranti, bar, locali di divertimento, commercio al dettaglio, attività artigianale consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchieri, barbiere, sarto, ecc.), teatri, cinematografi, limitatamente a quelli esistenti, uffici pubblici e privati, studi professionali, garages di uso pubblico.

Orbene, stante alle opere edilizie abusivamente accertate ed evidenziate al precedente paragrafo ***3.i)***, si dichiara che le stesse possono essere sanate ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 10 Agosto 2016 n°16.

Pertanto l'aggiudicatario potrà presentare la domanda di concessione in

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

sanatoria, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e art. 40, comma 6 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47.

E 'palese che, per ottenere il rilascio della predetta concessione in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà sostenere il pagamento degli oneri economici di competenza che, da conteggi redatti, assommano complessivamente a circa **€ 15.000,00** (euro quindicimila/00), giusta specifica appresso riportata:

- Per oblazione corrispondente al contributo di costruzione in misura doppia € 5.300,00
- Per costo costruzione € 3.600,00
- Per competenze tecniche € 5.000,00
- Per bolli, interessi, varie ed imprevisti € 1.100,00

3.k) STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato, il relazionante C.T.U., ha appurato che i cespiti immobiliari pignorati risultano essere occupati dall'esecutato.

3.l) TIPOLOGIA, UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

3.l.1) - Identificazione dei beni pignorati

I cespiti immobiliari oggetto di pignoramento, fanno parte di un piccolo edificio unifamiliare, nascente dalla fusione di due corpi di fabbrica, ubicato nel territorio del Comune di Bronte (CT), avente accesso dalla via Santi ai numeri civici 80-84-86 (cfr. all. E, foto nn. 1 e 2).

L'immobile è collocato nel centro storico del territorio comunale di Bronte (CT) in prossimità della centralissima corso Umberto I, della piazza Nicola Spedalieri e dell'edificio municipale.

Il territorio circostante è costituito da un fitto tessuto urbano a destinazione residenziale, servito da assi viari di modeste entità.

A breve distanza riscontriamo la presenza di svariate attività commerciali per la vendita di prodotti di prima necessità e non solo.

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

L'edificazione del fabbricato, per le sue caratteristiche intrinseche e per le date opposte nelle originarie planimetrie catastali, risulta essere databile intorno gli anni trentanove/quaranta per il piano terra e agli anni sessanta per quanto riguarda i restanti piani. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di pietrame, solaio di interpiano in c.a. e copertura in parte a terrazzo calpestabile e in parte a tetto ad una falda.

Non si riscontrano lesioni o cedimenti nell'edificio, che appare solido ed in discrete condizioni statiche.

Nel suo insieme si compone di un piano terra a destinazione garage con ingresso diretto dalla via Santi n°80 e di un piano primo-secondo-terzo collegati all'interno da scale, con ingresso indipendente dalla via Santi n°84-86, adibiti ad abitazione di tipo economico.

3.I.2) - Confini degli immobili ed dati catastali

❖ **Il Garage** è confinante:

- a nord con edificio in aderenza avente particella 3557;
- a sud con la via Santi;
- a est con edificio in aderenza avente particella 3560;
- a ovest con immobile di proprietà Grassia.

Dati identificativi					*Dati di classamento*				
Immobile	**Fgl.**	**Part.lla**	**Sub**	**Ubicazione**	**Cat.**	**Cl.**	**Con.**	**Superficie**	**Rendita**
Garage	82	3558	1	via Santi n°80 piano terra	A/4	3	1 vano	20 m²	€ 24,27

❖ **La *Casa indipendente di tipo economico*** è confinante:

- a nord con edificio in aderenza avente particella 3557;
- a sud con la via Santi;
- a est con edificio in aderenza avente particella 3560;
- a ovest con edificio in aderenza avente particella 3556.

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

Dati identificativi					*Dati di classamento*				
Immobile	**Fgl.**	**Part.lla**	**Sub**	**Ubicazione**	**Cat.**	**Cl.**	**Con.**	**Superficie**	**Rendita**
Appartamento	82	3558	5	via Santi n°84-86 piano primo-secondo-terzo	A/3	4	8,5 vani	144 m^2	€ 320,46

3.I.3) - Caratteristiche dei beni pignorati

I cespiti immobiliari oggetto della presente descrizione, sono quelli elencati al precedente paragrafo ***3.a)*** ed esattamente quelli di seguito riportati:

- **Garage** posto al piano terra del piccolo edificio unifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Bronte (CT). A tale bene vi si accede direttamente dal numero civico 80, della predetta via Santi (cfr. all. E, foto n. 42). Dal sopralluogo effettuato è emerso il pessimo stato manutentivo e conservativo del locale (cfr. all. E, foto n. 43) e che la sua consistenza risulta essere conforme ed invariata rispetto alla costituzione originaria (concessione edilizia e planimetria catastale). Esso si presenta di forma rettangolare con un ampio portone di ingresso in ferro di ml 2,50 e l'altezza utile di ml 3,10.

Sostanzialmente tale garage è costituto da un unico locale della superficie netta interna di circa mq 23,80 con pavimento in scaglietta di marmo, pareti e soffitti non tinteggiati e con impianto elettrico non a norma di legge.

In esso è presente un soppalco realizzato con travi in ferro e tavolato in abete avente superficie di circa mq 7,40 (cfr. all. E, foto n. 44).

Si evidenza, che dagli accertamenti effettuati, detto manufatto, risulta abusivamente realizzato e, pertanto, dovrà essere demolito.

I relativi costi, da un calcolo effettuato, assommano complessivamente a circa €. 300,00 (euro trecento/00). A tale importo, dovranno essere aggiunti i costi relativi al ripristino di un tratto di parete divisoria con l'immobile di proprietà Grassia, il cui ammontare complessivo è di circa €. 400,00 (euro quattrocento/00).

Ai fini della valutazione di detto cespite immobiliare, il C.T.U utilizzerà - come riferimento - la **superficie Commerciale** nella misura del 100% della

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

superficie effettiva comprensiva della quota delle superfici occupati dai muri interni e perimetrali.

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	mq 23,80	mq 23,80
1	Murature interne	mq 0,08	m. 0,08
1	Murature esterne	mq 7,12	mq 7,12
		Totale Superficie Commerciale	**mq. 31,00**

- ***Casa indipendente di tipo economico*** a tre elevazioni fuori terra, sita nel Comune di Bronte (CT) con accesso dai numeri civici 84-86, avente superficie netta interna complessiva di circa mq 91,66. Per raggiungere detti accessi, occorre salire, dalla via Santi, una scala esterna al fabbricato (cfr. all. E, foto nn. 1-2), rivestita in pietra lavica, il cui sbarco avviene direttamente sul balcone del piano primo della superficie di circa mq 4,77 (cfr. all. E, foto n. 3).

Attualmente l'accesso a luogo dalla porta in legno, contrassegnata dal numero civico 86, che immette direttamente al vano ingresso-soggiorno, della superficie di circa mq 19,85 (cfr. all. E, foto nn. 4-5). Da tale ambiente, è possibile accedere al vano n°1, della superficie di circa mq 8,40, adibito a camera da letto (cfr. all. E, foto nn. 6-7-8) ed alla cucina, della superficie di circa mq 7,58 (cfr. all. E, foto nn. 9-10-11-12) dotata di un piccolo w.c. (cfr. all. E, foto n. 13), della superficie di circa mq 1,23, ricavato sotto la rampa della scala che, dal soggiorno, immette direttamente ai piani superiori. Il piano in argomento ha l'altezza media di ml 3,40.

A seguire, salendo detta rampa di scala (cfr. all. E, foto nn. 14-15), si incontra, sul lato sinistro, un disimpegno finestrato privo di telaio e di vetro (cfr. all. E, foto n. 17), della superficie di circa mq 6,85, che immette al vano n°2 (privo di porta

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

interna) adibito a camera da letto, della superficie di circa mq 10,85 (cfr. all. E, foto nn. 18-19-20), dotato di balcone di affaccio su via Santi, della superficie di circa mq 4,62.

Dal predetto disimpegno si accede ad un'ulteriore rampa di scala (cfr. all. E, foto nn. 16-21) che conduce al terzo livello dell'abitazione ove risulta presente il vano n°4, della superficie di circa mq 9,84, attualmente adibito a deposito materiale di ogni genere (cfr. all. E, foto nn. 22-23-24). L'altezza media interna, stante una degradata copertura ad una falda, risulta essere pari a circa ml 2,87.

Da tale vano, tramite un obsoleto serramento in legno, ci si immette ad un ampio terrazzo di mq 19,64, che svolge anche funzione di parziale copertura del suddetto fabbricato (cfr. all. E, foto nn. 38-39).

Dal pianerottolo di sbarco del secondo piano, percorrendo la rampa di scala sul lato destro (cfr. all. E, foto n. 25), si riscontra un piccolo ripostiglio di circa mq 0,83 (cfr. all. E, foto n. 26) e, di seguito, un secondo disimpegno, della superficie di circa mq 4,63 (cfr. all. E, foto nn. 27-28), che immette ad un ripostiglio di circa mq 1,25 e al vano n°3, adibito provvisoriamente a stenditoio, della superficie di circa mq 8,83 (cfr. all. E, foto nn. 29-30), con balcone di affaccio su via Santi.

Si rileva nel suddetto vano una significante presenza di umidità da condensa.

Proseguendo la rampa di scala (cfr. all. E, foto nn. 31-32) si giunge, da detto lato destro, alla terza elevazione dell'abitazione ove risulta presente una lavanderia di circa mq 8,46 (cfr. all. E, foto nn. 33-34) e un bagno di circa mq 3,06 (cfr. all. E, foto n. 35). L'altezza media riscontrata all'interno di detti ambienti è pari a ml 2,65.

Anche dal locale lavanderia (cfr. all. E, foto n. 36) è possibile accede alla terrazza precedentemente citata (cfr. all. E, foto nn. 37-38-39-40-41).

Modesto è lo stato di conservazione della facciata principale esterna prospiciente la via Santi. In evidente stato di abbandono e parziale degrado è stato riscontrato in tutti gli ambienti interni dell'immobile.

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

I rivestimenti e le rifiniture interne di modesta fattura, sono da considerarsi di livello economico, con caratteristiche come già evidenziato nei rilievi fotografici allegati (cfr. all. E, foto da n. 4 al n. 39) e nel riepilogo di seguito riportato:

- Pavimentazione disomogenea degli ambienti dell'immobile con presenza di piastrelle di ceramica e scagliette di marmo;
- Pareti sono rifinite con idropittura e carta da parati;
- Bagno, locale cucina e lavanderia hanno le pareti con rivestimento ceramico fino ad un'altezza di circa m. 1,50;
- Sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetteria di livello economico;
- Soffitti tinteggiati con idropittura;
- Infissi esterni, in legno, sono fatiscenti e parte inesistenti;
- Porte interne in legno laccate di bianco.

L'appartamento è servito di fornitura elettrica ma presenta un impianto obsoleto ed a vista. E' sprovvisto di adduzione del gas metano; il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene per mezzo di uno scaldacqua presente nel bagno.

Si ritiene necessario l'adeguamento dell'impianto elettrico e idrico alla vigente normativa.

In definitiva, il rilievo dell'abitazione, (riportato nell'allegato D – PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI e nell'allegato E - RILIEVI FOTOGRAFICI DEGLI IMMOBILI) mostrano come essa sia stata costruita probabilmente per successive addizioni data la mancanza di organicità sia nella disposizione degli elementi strutturali verticali (muri portanti), sia nella distribuzione degli ambienti, dei percorsi interni (corridoi, disimpegni) e delle scale.

Dall'esame dei disegni risultano evidenti:

- la inadeguatezza dimensionale delle camere e la loro destinazione promiscua e non ben definita;
- l'intrecciarsi dei percorsi e delle scale, con spreco di spazio diversamente utilizzabili;
- la scarsa salubrità e le pessime condizioni igieniche degli ambienti.

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

Se a tali caratteristiche si aggiunge l'assenza di molti infissi esterni, (quelli presenti risultano fatiscenti) e di un'impiantistica (idrica ed elettrica) inadeguata, oltre alla presenza di problemi di umidità, si comprende come il comfort e il benessere abitativo all'interno della casa risulta essere insufficiente.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche l'immobile si colloca nella media degli immobili riscontrati in zona.

Si fa presente, che ai fini della Valutazione del cespite immobiliare, il C.T.U. utilizzerà - come riferimento - la **superficie Commerciale**, ragguagliata ai vani principali:

- i vani principale dell'immobile (ovvero camere, bagno, disimpegni, ripostigli, cucine) sono considerati al 100% della superficie effettiva comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici di ornamento - balconi - sono computati nella misura del 25% fino al 25 mq, l'eccedenza viene calcolata al 10%;
- le superfici di ornamento - terrazze - sono computati nella misura del 35% fino al 25 mq, l'eccedenza viene 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	mq 91,66	mq 91,66
1	Murature interne	mq 5,15	mq 5,15
1	Murature esterne	mq 24,69	mq 24,69
0,25	Balcone	mq 9,36	mq 2,34
0,35	Terrazza	mq 19,61	mq 6,86
		Totale Superficie Commerciale	**mq. 130,70**

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

3.m) VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

3.m.1) Criterio e metodo di stima degli immobili

Storicamente, l'estimo nasce come tecnica di valutazione dei beni immobili a fini fiscali. Nel tempo la disciplina e la professione si sono grandemente ampliate sia per i beni oggetto di valutazione, sia per i motivi per i quali le stime sono richieste.

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile, rappresenta la stima del valore intorno al quale, per i beni in esame, si incontra la domanda e l'offerta dei beni medesimi, cioè la possibilità di prevedere la convertibilità dei beni da stimare in moneta.

Il criterio di stima ha, pertanto, una validità generale ed ammette diversi modi di soluzione ovvero diversi procedimenti di stima.

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili di cui sopra sulla base di due metodi di stima, quello "*sintetico comparativo*" o "*comparativo diretto*", e quello *"analitico"* o "*per capitalizzazione del reddito*" .

Il primo metodo di stima (quello *comparativo*) è fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente "***al metro quadrato".***

Il secondo metodo di stima (quello *analitico*) consiste nel determinare il valore capitale dell'immobile, basandosi sul reddito che esso da o che, presumibilmente, potrebbe dare.

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U., ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc.).

Un ulteriore consultazione delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania), nell'ambito del processo estimale, ha condotto, lo scrivente, ad indicazioni di valori di mercato quanto più attendibili e veritieri.

L'ipotesi di base dell'OMI, è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene, pertanto, che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Le quotazioni immobiliari OMI individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune interessato e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

3.m.2) Stima degli immobili

- 1° Procedimento - (metodo di stima sintetico o comparativo)

Con il metodo di stima sintetico o comparativo il valore di mercato dell'immobile viene stimato, in base alla sua superficie commerciale, raffrontando il bene da stimare con i prezzi di mercato di immobili analoghi per consistenza e per caratteristiche, consolidatisi in epoca prossima a quella di riferimento.

Pertanto le rilevazioni sono state riferite a bollettini e listini immobiliari specializzati che consentono di dare, per la loro peculiarità, idonee garanzie di

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

attendibilità.

Orbene, dalle informazioni assunti e da una verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato immobili simili per consistenza e qualità, dalle considerazioni delle caratteristiche intrinseche e tenendo conto dei dati indicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania), ha portato a dedurre che il valore al ***"metro quadrato"*** di superficie Commerciale per la **casa indipendente di tipo economico** oggetto di esecuzione è di **€ 600,00**;

A tale importo si é giunti, come in precedenza accennato, riscontrando che nell'area urbana centrale del Comune di Bronte (CT), codice di zona B1 e microzona catastale n°1, le compravendite di abitazioni di tipo economico si basano su un valore ***"al vano utile"*** oscillante fra un minimo di €. 9.500,00 ad un massimo, per costruzioni di tipo civili, avente un stato conservativo normale, di €. 20.500,00. Considerata l'epoca di realizzazione dell'alloggio, l'area urbana in cui ricade, l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo generale ed ogni ulteriore elemento determinante per la valutazione, si è attribuito un valore medio di € 15.000,00 ***"al vano"***; poiché in zona il ***"vano convenzionale"*** è pari a circa mq 25,00, in considerazione anche dei dati indicati dall'OMI, si è giunti al valore unitario ***"al metro quadrato"*** in precedenza indicato.

Alla stessa stregua, il relazionante C.T.U., ha appurato che per il locale **garage** il prezzo "al metro quadrato" potrebbe oscillare tra € 540,00 e € 800,00. Quindi ai fini della quotazione, di detto bene, potrebbe essere ammissibile ipotizzare un prezzo razionale al "metro quadrato" di superficie Commerciale di **€ 540,00.**

Dall'analisi di stima così condotta considerato lo stato di manutenzione, l'anno di costruzione, le caratteristiche costruttive e di rifiniture, la costruzione e la qualità del fabbricato, nonché la sua posizione urbanistica rispetto al contesto territoriale del Comune di Bronte (CT), si è ritenuto corretto moltiplicare i valori di mercato ricavati opportunamente dalle indagini di mercato per un coefficiente di

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

differenziazione, definito come un *numero moltiplicatore* che permette di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

- Per il garage:

Coefficiente di età, qualità e stato ⟶ 0,90

Prezzo unitario di riferimento: €/mq 540,00 x 0,90 = €/mq 486,00

Superficie lorda commerciale: mq 31,00

Metodo comparativo:

€/mq 486,00 x mq 31,00 = **€ 15.066,00**

- per la casa per civile abitazione:

Coefficiente di età, qualità e stato ⟶ 0,70

Prezzo unitario di riferimento: €/mq. 600,00 x 0,70 = €/mq 420,00

Superficie lorda commerciale: mq 130,70

Metodo comparativo:

€/mq 420,00 x mq 130,70 = **€ 54.894,00**

* * *

- 2° Procedimento - (metodo di stima analitico o per capitalizzazione del reddito)

Il procedimento di stima si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Il metodo definito anche indiretto o analitico si prefigge di determinare il valore di mercato per capitalizzazione dei redditi secondo la sotto indicata formula:

$$Vm = Rn / r$$

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - *il valore di mercato Vm* - dividendo il reddito netto che il capitale produce - *Rn* - per un saggio *r* che definiremo saggio

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

di capitalizzazione.

La valutazione del canone di locazione, assunto, ai fini del calcolo della capitalizzazione del reddito, è anche frutto di una accurata indagine di mercato in zona, riferita ad immobili di analoghe caratteristiche e finiture tenuto conto dell'appetibilità per potenziali inquilini o affittuari.

In virtù di tali presupposti, il reddito medio mensile lordo, in relazione ai prezzi di mercato enucleati anche dall'Agenzia delle Entrate, potrebbe essere valutato in:

- **€ 70,00 per il garage;**
- **€ 250,00 per la casa indipendente di tipo economico;**

Il valore dell'immobile viene dedotto tramite la ***capitalizzazione del reddito netto presunto*** ottenibile, presupponendo l'ammontare delle spese per tasse, imposte, manutenzione ed amministrazione pari al **25% del reddito annuo lordo.**

- **GARAGE**

Metodo analitico:

Canone locativo mensile: € 70,00

Canone annuo lordo: € 70,00 x 12 = € 840,00

Spese di parte padronale annue posticipate: € 840,00 x 0,25 = € 210,00

Reddito padronale netto annuo capitalizzabile:

€ (840,00-210,00)= € 630,00

Valore capitale: € 630,00/0,04= **€ 15.750,00**

- Valore di mercato dell'immobile

Mediando i due valori di stima prima determinati e sottraendo a tale valore il costi da sostenere, **il più probabile valore di mercato** risulta essere:

(€15.066,00 + € 15.750,00)/2 = ***€ 15.408,00***

A detrarre i costi da sostenere per:

- regolarizzazione catastale (cfr. paragrafo 3.g) € 550,00

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

- demolizione soppalco (cfr. paragrafo 3.l.3) € 300,00
- ripristino parete divisoria (cfr. paragrafo 3.l.3) € 400,00

Si consegue: € 15.408,00 - €(550,00+300,00+400,00) = ***€ 14.158,00***

- **CASA INDIPENDENTE DI TIPO ECONOMICO**

Metodo analitico:

Canone locativo mensile: € 250,00

Canone annuo lordo: € 250,00 x 12 = € 3.000,00

Spese di parte padronale annue posticipate: € 3.000,00 x 0,25 = € 750,00

Reddito padronale netto annuo capitalizzabile:

€ (3.000,00-750,00)=€ 2.250,00

Valore capitale: € 2.250,00/0,04= **€ 56.250,00**

- Valore di mercato dell'immobile

Mediando i due valori di stima prima determinati e sottraendo a tale valore il costi da sostenere, **il più probabile valore di mercato** risulta essere:

(€ 54.894,00 + € 56.250,00)/2 = ***€ 55.572,00***

A detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica in sanatoria:

In base a conteggi redatti precedentemente (cfr. paragrafo 3.j), gli oneri economici necessari assommano complessivamente a **€ 15.000,00.**

Si consegue: € 55.572,00 - €15.000,00 = ***€ 40.572,00***

3.m.3) 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:

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

- **Garage: il valore di mercato conseguito è di € 14.158,00**

  Riduzione del 15% ⟶ €. 14.158,00 x 0,15 = € 2.123,70

Il valore dell'appartamento al netto della detrazione ammonta a € 12.034,30

Arrotondando per difetto il valore finale ammonta a:

€ 12.000,00

(euro dodicimila/00)

- **Casa indipendente di tipo economico: il valore di mercato conseguito è di € 40.572,00**

  Riduzione del 15% ⟶ € 40.572,00 x 0,15 = € 6.085,80

Il valore dell'appartamento al netto della detrazione ammonta a € 34.486,20

Arrotondando per accesso il valore finale ammonta a:

€ 34.500,00

(euro trentaquattromilacinquecento/00)

3.n) LOTTI E PIANO DI VENDITA

Stante la disposizione degli immobili che rappresentano un'unità a se stante, si ritiene che gli stessi debbano essere venduti in separati lotti, secondo il seguente piano di vendita:

- **Lotto N° 1: Garage** posto al piano terra della casa di tipo economico ubicato nel territorio comunale di Bronte (CT), con accesso dal numero civico 80 della via Santi, costituito da un locale, confinante a nord con edificio in aderenza avente particella 3557, a sud con la via Santi, a est con edificio in aderenza avente particella 3560 e ad ovest con immobile di proprietà Grassia. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte (CT) al foglio 82 particella 3558 sub 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vano, superficie catastale 20 mq, rendita € 24,27.

Valore del Lotto:

€ 12.000,00

(euro dodicimila/00)

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

- **Lotto N° 2: Casa indipendente di tipo economico** a tre elevazioni fuori terra collegati da scale interne, sita nel Comune di Bronte (CT) in via Santi ai nn. 84-86, composta da un ampio ingresso-soggiorno, un vano e due accessori (cucina e w.c.) al piano primo, da due vani e quattro accessori (due ripostigli e due disimpegni), al piano secondo, e da un vano e due accessori (lavanderia e bagno) e terrazza a livello, al piano terzo, confinate a nord con edificio in aderenza avente particella 3557, a sud con la via Santi, a est con edificio in aderenza avente particella 3560 e ad ovest con edificio in aderenza avente particella 3556. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di Bronte (CT) al foglio 82 particella 3558 sub 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita € 320,46.

Valore del Lotto:

€ 34.500,00

(euro trentaquattromilacinquecento/00)

3.o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

4.p) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso di specie non trattasi di beni indivisi.

4.q) 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.

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

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 da:

- **Lotto N° 1: Garage** posto al piano terra della casa di tipo economico ubicato nel territorio comunale di Bronte (CT), con accesso dal numero civico 80 della via Santi, costituito da un locale, confinante a nord con edificio in aderenza avente particella 3557, a sud con la via Santi, a est con edificio in aderenza avente particella 3560 e ad ovest con immobile di proprietà Grassia. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte (CT) al foglio 82 particella 3558 sub 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vano, superficie catastale 20 mq, rendita € 24,27.

Valore del Lotto:

€ 12.000,00

(euro dodicimila/00)

- **Lotto N° 2: Casa indipendente di tipo economico** a tre elevazioni fuori terra collegati da scale interne, sita nel Comune di Bronte (CT) in via Santi ai nn. 84-86, composta da un ampio ingresso-soggiorno, un vano e due accessori (cucina e w.c.) al piano primo, da due vani e quattro accessori (due ripostigli e due disimpegni), al piano secondo, e da un vano e due accessori (lavanderia e bagno) e terrazza a livello, al piano terzo, confinate a nord con edificio in aderenza avente particella 3557, a sud con la via Santi, a est con edificio in aderenza avente particella 3560 e ad ovest con edificio in aderenza avente particella 3556. Essa è censita al N.C.E.U. del Comune di Bronte (CT) al foglio 82 particella 3558 sub 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita € 320,46.

Valore del Lotto:

€ 34.500,00

(euro trentaquattromilacinquecento/00)

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

2) L'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione prodotti dal creditore procedente sono corretti, il pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore esecutato e vi è corrispondenza tra quanto contenuto nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

3) Dalle indagine effettuate, risulta che la proprietà delle unità immobiliari pignorati sono in capo al debitore esecutato per la quota di 1/1, riguardo la provenienza dei beni, essa è quella esattamente descritta al paragrafo ***3.c)*** della presente relazione.

4) Da quanto accertato, risulta che la proprietà delle unità immobiliari pignorate alla data di trascrizione del pignoramento, si trovavano in capo all'esecutato, 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.

9) Dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. del Comune di Bronte (CT), è stato possibile accertare che, l'attività edificatoria del locale garage (catastalmente appartamento di tipo popolare), è stata realizzata negli anni Trentanove/Quaranta, quindi in data anteriore alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, in cui non sussisteva l'obbligo del titolo abilitativo. Inoltre, è stato possibile accertare, che per detto bene, è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Bronte (CT), la concessione edilizia n. 1266/90 del 16 Gennaio 1990, per lavori di ampliamento della porta di accesso. In ordine, invece, l'attività edificatoria dei piani sovrastanti (primo, secondo e terzo), non avendo rinvenuto alcuna documentazione l'U.T.C.

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

del Comune di Bronte (CT), si desume che la stessa sia stata realizzata "abusivamente " e, di conseguenza, dovrà essere, ai fini urbanistici, regolarizzata.

10) Dalle indagini svolte presso l'U.T.C. del Comune di Catania è stato appurato che i beni oggetto di pignoramento ricadono, in base al vigente strumento urbanistico, in Zona Classificata "B" – e/o più precisamente - Sottozona B1 (comprendente le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate adiacente al centro storico). Orbene, stante alle opere edilizie abusivamente accertate ed evidenziate al precedente paragrafo ***3.i)***, le stesse possono essere sanate ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 10 Agosto 2016 n. 16. Pertanto l'aggiudicatario potrà presentare la domanda di concessione in sanatoria, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e art. 40, comma 6 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47. Per ottenere il rilascio della predetta concessione in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà sostenere il pagamento degli oneri economici di competenza, che, da conteggi redatti, assommano complessivamente a circa € 15.000,00 (euro quindicimila/00), meglio evidenziati al precedente punto ***3j)***.

11) Gli immobili pignorati risultano essere occupati dal debitore esecutato.

12) La tipologia, l'ubicazione e l'identificazione dell'immobile è esattamente quella esposta al paragrafo ***3.l)*** ed in considerazione della riduzione del prezzo ad essi apportati al paragrafo ***3.m.3), "il valore dell'unità immobiliare"*** oggetto di pignoramento è quello indicato per lotti al paragrafo ***3.n)*** e riepilogato al punto **1)** del corrente capitolo.

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

14) Stante la disposizione degli immobili che rappresenta due unità a se stante, si è ritenuto che gli stessi debbano essere venduti in **due lotti**.

15) La documentazione fotografica dei beni pignorati sono disposti in seno all'allegato "E", mentre, le planimetrie catastali, dei medesimi beni, sono disposti in seno all'allegato "F".

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e

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

17) Nel caso di specie non sono presenti beni pignorati in quote.

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, 15 Febbraio 2018

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

Firmato Da: SANTANGELO ALFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 666ec4819d69f2bb995d30c625cac54e