

Quota (1/1), intera proprietà dei seguenti beni immobiliari appartenenti e costituenti tutti un intero fabbricato sito in Francavilla di Sicilia via Tindari n°22,24 : fg. 46 part. 328 sub.1 (garage), p.t., fg. 46 part. 328 sub. 2 (appart. al p.t.) , fg. 46 part. 328 sub.3 (appart. al p.I) oltre sottotetto al piano secondo.

Lotto 001 (Unico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 proprietà intera) APPARTENENTE AL LOTTO N°1:

Quota di 1/1 della intera proprietà dei seguenti beni (costituenti unico lotto):

- A. unità immobiliare (destinata a garage) , sita al piano terra del fabbricato in Francavilla di Sicilia, via Tindari, identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.1 , categoria catastale c/6 , classe 6 , consistenza 44 mq., rendita 102,26 euro. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°24 (piano terra);
- B. unità immobiliare (destinata a civile abitazione) , sita al piano terra del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia , via Tindari , identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.2 , categoria catastale A/4, classe 8 consistenza 4,5 vani , superficie catastale 83 mq , rendita 209,17 euro. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°20 (piano terra) in realtà il n° civico corretto è il 22 (vedi foto n°1);
- C. unità immobiliare (destinata a civile abitazione), sita al piano primo del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia , via Tindari , identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.3 , categoria catastale A/2 classe 4 consistenza 7 vani , superficie catastale 153 mq. (totale escluse aree scoperte : 145 mq.) , rendita 209,68. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°22 (in realtà il n°civico corretto sarebbe il 24) al piano primo;
- D. sottotetto , sito al piano secondo del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia (non censito in catasto , ancora da ultimare).

N.B. Tali beni sono stati unificati in unico lotto sia per lo stato in essere rinvenuto ovvero per le problematiche comuni (facciate incomplete ecc..) e sia perché in caso di vendita separata si avrebbe una perdita di valore rispetto al complesso dei beni.

Al catasto tutti i citati beni che compongono l'intero fabbricato risultano intestati a

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

Di seguito si procede ad una descrizione dei beni oggetto di esecuzione ed appartenenti ad un unico lotto (n°1):

Il fabbricato in questione si trova in via Tindari n°22-24 di Francavilla di Sicilia ,ivi vedi foto n°1 e 2 vi è lo stabile di proprietà (oggi intera) del sig. [REDACTED]. Tale fabbricato è composto da un piano terra (vedi foto n°1) , ove vi è guardando la facciata principale a sinistra il garage (con apposita serranda) ovvero il sub.1 , mentre a destra al civico n°22 , l'appartamento ovvero il sub.2, mentre al piano superiore ovvero al piano primo raggiungibile dalla scala il cui accesso si ha dal civico n°24 , abbiamo un appartamento (al rustico senza pavimenti, senza intonaco ecc..), infine al piano secondo vi è il sottotetto (ancora da ultimare , privo di pavimenti, di intonaco ecc...).Il fabbricato (vedi foto n°1,2,3,4,5) si trova in uno stato generale di semi-abbandono le condizioni esterne sono mediocri, mancano le rifiniture nelle facciate, il balcone del piano primo in via Tindari così come la pensilina di copertura del medesimo si trovano in uno stato manutentivo pessimo (vi sono le armature degli sbalzi in parte alla mercè degli agenti atmosferici). Le ulteriori facciate per come si evince dalla foto n°2,3,4 e 5 si trovano prive di intonaco e quant'altro. L'appartamento al piano terra (ovvero il sub.2) , vedi planimetria catastale nell'allegato n°3 è composto da un corridoio (vedi foto n°6), una camera da pranzo (ex cucina vedi foto n°7 e 8), un bagno (vedi foto n°9), un soggiorno (ex camera da pranzo vedi foto n°13 e 14), una camera da letto (vedi foto n°12),una cucina (vedi foto n°10) , ex vano rip., una dispensa (vedi foto n°11), ex vano rip. ed infine un cortile interno (vedi foto n°15 e 16). L'appartamento non è dotato di riscaldamento , l'acqua è quella corrente, non possiede il metano ma bombole a gas. La pavimentazione prevalente è in ceramica (vedi foto n°14,18). Gli infissi interni (vedi foto n°18) sono tipo legno così come quello esterni (vedi foto n°19), la porta d'ingresso a tale appartamento è in legno (vedi foto n°1). L'altezza interna utile è 3,70 m mentre quella nel w.c. è 2,30 m. Sempre al piano terra vi è un garage (vedi foto n°1 e 2) con accesso da via Tindari a mezzo serranda.



Al momento del mio sopralluogo non era possibile accedere all'interno del garage (lato via Tindari) in quanto tale locale era pieno di legname, lo scrivente cmq è riuscito dal retro ad effettuare le foto possibili dell'ambiente unico (vedi foto n°22 e 23).

Il piano primo (vedi planimetria nell'allegato n°3) si raggiunge per il tramite delle scale il cui accesso avviene da via Tindari n°24. Ivi infatti vi è il portone principale (vedi foto n°1, 2 e 24) in legno varcato il quale si accede al vano scala (vedi foto n°25, 26) quest'ultimo al rustico senza pavimentazione e ringhiere né rifiniture. Giunti al piano primo vi è l'appartamento in questione ovvero il fg.46 part. 328 sub.3 completamente al rustico senza infissi interni, né pavimenti, privo di intonaco, tonachina e tinteggiatura (vedi ad esempio foto n°27, 28, 29,30,31). Inoltre su buona parte dell'intradosso del soffitto di tale appartamento è stata rinvenuta la caduta parziale di pignatte del solaio, quindi molti travetti sono stati rinvenuti con armature arrugginite prive di copriferro (vedi foto n°32,33,34,35,36,38), le condizioni di taluni infissi esterni erano decisamente mediocri (vedi foto n°39,40 e 41). L'altezza utile interna allo stato è di 3,01 m (pertanto una volta finito l'altezza sarà certamente più bassa). L'immobile si presentava abbandonato ed ancora da ultimare. Le condizioni del balcone lato via Tindari si presentavano mediocri.

Continuando a salire al piano secondo abbiamo un sottotetto (vedi foto n°42,43,44,45,46,47) al rustico, da ultimare. L'altezza utile interna del sottotetto varia da un max di circa 3,60 m ad un minimo interno lato via Tindari pari a 0,60 m circa, mentre lato opposto il punto più basso è pari a circa 0,80 m.

In riferimento alle superfici si può dire che :

- la superficie lorda del **garage sub.1 (P.T.)** è pari a circa **56,85 mq.**
- la superficie lorda dell'**appartamento sub.2 (P.T.)** è pari a circa **106,34 mq**
- la superficie lorda del **cortile interno** è pari a circa **33,78 mq.**
- la superficie lorda dell'**appartamento sub.3 (P.I.)** è pari a circa **154,86 mq.**
- la superficie del **balcone del piano primo** è pari a circa.....**19,76 mq.**
- **veranda aperta** (lato retro) al **piano primo** è pari a circa.....**7,63 mq.**
- **sottotetto al piano secondo** è pari a circa.....**155 mq.**

La zona in cui ricade il fabbricato (composto dai citati beni costituenti il lotto n°1 in questione) è la via Tindari di Francavilla di Sicilia zona semicentrale con abitazioni residenziali di vario tipo.

Situazione catastale :

- I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare appartenenti quindi tutti al lotto n°1 in questione in visura catastale (vedi allegato n°5) risultano così censiti :
- **unità immobiliare (destinata a garage), sita al piano terra del fabbricato in questione in Francavilla di Sicilia, via Tindari, è identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.1, categoria catastale c/6, classe 6, consistenza 44 mq., rendita 102,26 euro. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°24 (piano terra);**
- **unità immobiliare (destinata a civile abitazione), sita al piano terra del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia, via Tindari, identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.2, categoria catastale A/4, classe 8 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita 209,17 euro. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°20 (piano terra) in realtà il n° civico corretto è il 22 (vedi foto n°1);**
- **unità immobiliare (destinata a civile abitazione), sita al piano primo del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia, via Tindari, identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.3, categoria catastale A/2 classe 4 consistenza 7 vani, superficie catastale 153 mq. (totale escluse aree scoperte : 145 mq.), rendita 209,68. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°22 (in realtà il n°civico corretto sarebbe il 24) al piano primo;**



- **sottotetto , sito al piano secondo del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia (non censito in catasto in quanto in fase di costruzione (si ritiene per quale elemento strutturale (tipo trave di colmo) e comunque da ultimare.**

Le planimetrie catastali (vedi allegato n°3) dei piani verosimilmente sono coincidenti con i luoghi a meno delle seguenti modeste differenze rinvenute:

- al piano terra nel sub.2 tra l'attuale cucina (ex rip) e la dispensa (ex vano rip.) è stata rinvenuta una porta ex novo. Quindi l'accesso al w.c. non avviene dall'esterno ovvero per come rappresentato ma per il tramite di una porta e di disimpegno modestissimo realizzato per collegare la sala da pranzo (ex cucina) al bagno. Le visure catastali dei beni risultano intestate sia [REDACTED] per come su già asserito. Si legge dalla certificazione notarile in atti che sia [REDACTED] sono morti pertanto unico proprietario è [REDACTED]. Le rettifiche catastali hanno un costo economico quantificato forfettariamente pari a **euro 800,00**.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica:

In atti risulta che è stata rilasciata una prima licenza il 07/10/1972 n°596 con cui si prevedeva la sopraelevazione di un piano primo di un vecchio fabbricato esistente, successivamente è stata rilasciata una concessione edilizia n°641 del 06/07/1973 che prevedeva l'ampliamento del fabbricato in modo da realizzare due u.i. separate.

Ed infine è stata rilasciata una terza ed ultima concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per parziali difformità e costruzione della copertura n° concessione 96 del 30/10/1993.

Nella relazione tecnica di tale progetto si legge testualmente :

- *" Durante il corso dei lavori sono state realizzate alcune variazioni rispetto al progetto approvato con concessione edilizia n°641/73...."*

Ed ancora *" le modifiche che sono state apportate si riassumono nella chiusura a garage di una zona prevista nel progetto originario come parcheggio , l'eliminazione della scala che serviva i due piani previsti dal progetto approvato con c.e. n°596/72 ed la modifica della distribuzione interna prevista a primo piano dove sono state realizzate due unità abitative peraltro anche nei progetti già approvati erano previste due unità, solo che attualmente sono servite dalla stessa scala. "*

Ed ancora si legge *"...nel presente progetto è infine prevista la copertura dell'attuale terrazza ..."* *"...detta copertura è stata prevista in ferro o in legno , dove la grossa orditura verrà posta tra le murature di quinto e la piccola orditura servirà a contenere lo strato finale di tegole curve o portoghesi. Sarà realizzato a due falde spioventi che permettono il facile e veloce smaltimento delle acque piovane e si adageranno a zero nella parte di perimetro più larga...."*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuti durante le operazioni peritali condotte e le planimetrie progettuali sono state riscontrate le seguenti difformità :

- Preliminarmente si rappresenta che il progetto su richiamato è un art.13 L.47/85 (all'epoca vigente oggi non più applicabile ma sostituito con art. 36 del dpr. 380/2001 – legge regionale 16/2016). Il progetto ai sensi dell'art.13 L.47/85 prevede in linea di principio una situazione abusiva già realizzata di cui se ne chiede l'autorizzazione post costruzione per l'appunto in sanatoria e veniva rilasciata quando tali abusi potevano essere realizzati regolarmente previo progetto autorizzato ed invece non si era presentato e pertanto l'intervento era divenuto abusivo.

Lo scrivente a seguito degli accertamenti sui luoghi condotti ha appurato che la planimetria rappresentata di progetto del piano terra è difforme con lo stato in essere nella parte riguardante l'appartamento sub.2 . In pratica lo stato dei luoghi verosimilmente è coincidente con la planimetria catastale mentre è difforme con la planimetria di cui all'art. 13 L. 47/85 . Non coincidono infatti dal raffronto la zona w.c., né altri ambienti ad ovest (zona denominata b nel progetto). Il piano primo poi è differente nella distribuzione rispetto a quanto riportato in progetto, mentre è verosimile alla planimetria catastale.

Il sottotetto infine (che era l'unico intervento da realizzare) non ha le altezze per come riportato nella relazione tecnica ivi infatti si legge che le falde si dovevano adagiare a zero sulla linea di gronda lato via Tindari mentre sui luoghi l'altezza interna è pari a 0,60 m, analogo discorso sul lato opposto ove l'altezza utile interna minima è 0,80 m (anzicchè 0,00m).



Pertanto stante quanto citato si ritiene utile presentare progetto in sanatoria nuovo art. 36 dpr. 380/2001 raffigurando quanto effettivamente è stato realizzato e quanto non rappresentando infine l'intervento ancora da costruire. Si stima il costo progettuale di tale regolarizzazione pari a 3.000,00 euro.

Infine si rappresenta che lo scrivente ha proceduto ad effettuare l'Ape per l'appartamento al p.t. (unico finito ovvero unico fattibile), sub.2, registrandolo al catasto energetico regione siciliana (vedi allegato n°7).

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento si può dire che il bene è ben identificato nel pignoramento e gli atti prodotti consentono l'univoca individuazione;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni di cui al lotto n°1 (unico), ricadono nel paese di Francavilla di Sicilia in via Tindari ai nn.civici 22 e 24

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche:

Caratteristiche zona:	zona semicentrale di Francavilla di Sicilia.
Servizi della zona (km):	I luoghi si trovano su strada comunale e la zona nei pressi (entro 400m) è dotata dei consueti servizi necessari.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (15 km circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente è stato condotto sui luoghi dal sig. [REDACTED] n.q. di persona autorizzata dal dott. [REDACTED] ad assistere alle operazioni peritali. L'immobile al p.t. risultava frequentato /abitato dallo stesso sig. [REDACTED] cmq senza alcun titolo, ovvero senza alcuna locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Dagli atti di causa (vedi certif. notaio Daniela Corsaro)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
Dagli atti di causa risulta:

4.2.1. Iscrizioni : una

- **Ipoteca volontaria** nascente da mutuo del 20 luglio 2007 in notar Sebastiano Micali iscritta il 23 luglio 2007 ai numeri 30845/8672, per euro 1.530.000,00 (sorte capitale euro 765.000,00), a favore del Credito Siciliano s.p.a., con sede in Palermo, codice fiscale 04226470823 , contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] , per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 l'ipoteca grava su :
 - Immobile sito in Francavilla di Sicilia (Me), via Tindari n°24, piano T. identificato al catasto fabbricati al foglio 46 part. 328 sub.1
 - Immobile sito in Francavilla di Sicilia (Me), via Tindari n°20 ,piano T. identificato al catasto fabbricati al foglio 46 particella 328 sub.2 ;
 - Immobile sito in Francavilla di Sicilia (Me), via Tindari 22 , piano 1. Identificato al catasto fabbricati al foglio 46 part. 328 sub.3.
 Solo per conoscenza risulta inoltre che :
 l'ipoteca grava anche su terreni siti in Francavilla di Sicilia (Me) di proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED]

4.2.2. Trascrizioni : due

- **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 27 maggio 2017 Tribunale di Catania , iscritta il 16 agosto 2017 ai numeri 20562/2361 per euro 280.000,00 (sorte capitale euro 211.482,10), a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Società Cooperativa a r.l., con sede in Pachino, codice fiscale 00078210895 , contro [REDACTED] , nato a [REDACTED] , il 2 [REDACTED] l'ipoteca grava su) :
 - Immobile sito in Francavilla di Sicilia (Me), via Tindari n°24, piano T. identificato al catasto fabbricati al foglio 46 part. 328 sub.1
 - Immobile sito in Francavilla di Sicilia (Me), via Tindari n°20 ,piano T. identificato al catasto fabbricati al foglio 46 particella 328 sub.2 ;
 - Immobile sito in Francavilla di Sicilia (Me), via Tindari 22 , piano 1. Identificato al catasto fabbricati al foglio 46 part. 328 sub.3.
- **Pignoramento** del 07 maggio 2018 U.N.E.P. Messina, trascritto il 30 maggio 2018 ai numeri 12643/9666 , a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Società Cooperativa a r.l., con sede in Pachino, codice fiscale 00078210895, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] (il pignoramento grava su) :
 - Immobile sito in Francavilla di Sicilia (Me), via Tindari n°24, piano T. identificato al catasto fabbricati al foglio 46 part. 328 sub.1, natura C6.
 - Immobile sito in Francavilla di Sicilia (Me), via Tindari n°20 ,piano T. identificato al catasto fabbricati al foglio 46 particella 328 sub.2 , natura A4.
 - Immobile sito in Francavilla di Sicilia (Me), via Tindari 22 , piano 1. Identificato al catasto fabbricati al foglio 46 part. 328 sub.3, natura A2.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna ;

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna ;



Esecuzione Immobiliare n°157/2018
Banca di Credito Cooperativo di Pachino Società Cooperativa a r.l.
contro
[REDACTED]

N.B. Nella relazione notarile in atti si legge testualmente :

Osservazioni – Dalle ispezioni ipotecarie e catastali si rileva che :

- a) Il signor [REDACTED] nella trascrizione del 17 febbraio 1978 ai numeri 4132/4080 , risulta identificato : [REDACTED] nella visura catastale risulta identificato [REDACTED]
- b) gli immobili risultano intestati catastalmente :
- [REDACTED] nato a [REDACTED] , codice fiscale [REDACTED] usufrutto;
 - [REDACTED] , nato a [REDACTED] , codice fiscale [REDACTED] usufrutto;
 - [REDACTED] , nato a [REDACTED] , codice fiscale [REDACTED] proprietà.

Nonostante i signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] siano deceduti.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Da un punto di vista urbanistico risulta che è stata rilasciata una prima licenza il 07/10/1972 n°596 con cui si prevedeva la sopraelevazione di un piano primo di un vecchio fabbricato esistente, successivamente è stata rilasciata una concessione edilizia n°641 del 06/07/1973 che prevedeva l'ampliamento del fabbricato in modo da realizzare due u.i. separate.

Ed infine è stata rilasciata una terza ed ultima concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per parziali difformità e costruzione della copertura n° concessione 96 del 30/10/1993.

Nella relazione tecnica di tale ultimo progetto si legge testualmente :

- *“ Durante il corso dei lavori sono state realizzate alcune variazioni rispetto al progetto approvato con concessione edilizia n°641/73....”*
Ed ancora *“ le modifiche che sono state apportate si riassumono nella chiusura a garage di una zona prevista nel progetto originario come parcheggio , l'eliminazione della scala che serviva i due piani previsti dal progetto approvato con c.e. n°596/72 ed la modifica della distribuzione interna prevista a primo piano dove sono state realizzate due unità abitative peraltro anche nei progetti già approvati erano previste due unità, solo che attualmente sono servite dalla stessa scala.”*
Ed ancora si legge *“...nel presente progetto è infine prevista la copertura dell'attuale terrazza ...” “ ...detta copertura è stata prevista in ferro o in legno , dove la grossa orditura verrà posta tra le murature di quinto e la piccola orditura servirà a contenere lo strato finale di tegole curve o portoghesi. Sarà realizzato a due falde spioventi che permettono il facile e veloce smaltimento delle acque piovane e si adatteranno a zero nella parte di perimetro più larga....”*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuti durante le operazioni peritali condotte e le planimetrie progettuali sono state riscontrate le seguenti difformità :

- Preliminarmente si rappresenta che il progetto su richiamato è un art.13 l.47/85 (all'epoca vigente oggi non più applicabile ma sostituito con art. 36 del dpr. 380/2001 – legge regionale 16/2016).



Il progetto ai sensi dell'art.13 L.47/85 prevede in linea di principio una situazione abusiva già realizzata di cui se ne chiede l'autorizzazione post costruzione per l'appunto in sanatoria e veniva rilasciata quando tali abusi potevano essere realizzati regolarmente previo progetto autorizzato che invece non si era presentato (pur potendolo fare) e pertanto l'intervento era divenuto abusivo. Tale è quindi il principio di applicazione dell'art 13 L.47/85.

Lo scrivente a seguito degli accertamenti sui luoghi condotti ha appurato che la planimetria rappresentata di progetto del piano terra è difforme con lo stato in essere nella parte riguardante l'appartamento sub.2 . In pratica lo stato dei luoghi verosimilmente è coincidente con la planimetria catastale mentre è difforme con la planimetria di cui all'art. 13 L. 47/85 . Non coincidono infatti dal raffronto tra gli elaborati (vedi grafici allegati) a cui si rimanda la zona w.c., né altri ambienti ad ovest (zona denominata b nel progetto). Il piano primo poi è differente nella distribuzione rispetto a quanto riportato in progetto, mentre è molto verosimile alla planimetria catastale.

Il sottotetto infine (che era l'unico intervento da realizzare ex novo) non ha le altezze per come riportato nella relazione tecnica ivi infatti si legge che le falde si dovevano adagiare a zero sulla linea di gronda lato via Tindari mentre ivi l'altezza interna è pari a 0,60 m, analogo discorso sul lato opposto ove l'altezza utile interna minima è 0,80 m (anzichè 0,00m).

Pertanto stante quanto citato si ritiene utile presentare progetto in sanatoria nuovo art. 36 dpr. 380/2001 raffigurando quanto effettivamente è stato realizzato e quanto non rappresentando infine l'intervento ancora da costruire. Si stima il costo progettuale di tale regolarizzazione pari a **3.000,00 euro**.

4.3.2. Conformità catastale:

Situazione catastale :

- I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare appartenenti quindi tutti al lotto n°1 in questione in visura catastale (vedi allegato n°5) risultano così censiti :
- **unità immobiliare (destinata a garage) , sita al piano terra del fabbricato in questione in Francavilla di Sicilia, via Tindari, è identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.1 , categoria catastale c/6 , classe 6 , consistenza 44 mq., rendita 102,26 euro. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°24 (piano terra);**
- **unità immobiliare (destinata a civile abitazione) , sita al piano terra del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia , via Tindari , identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.2 , categoria catastale A/4, classe 8 consistenza 4,5 vani , superficie catastale 83 mq , rendita 209,17 euro. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°20 (piano terra) in realtà il n° civico corretto è il 22 (vedi foto n°1);**
- **unità immobiliare (destinata a civile abitazione), sita al piano primo del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia , via Tindari , identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.3 , categoria catastale A/2 classe 4 consistenza 7 vani , superficie catastale 153 mq. (totale escluse aree scoperte : 145 mq.) , rendita 209,68. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°22 (in realtà il n°civico corretto sarebbe il 24) al piano primo;**
- **sottotetto , sito al piano secondo del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia non censito in catasto in quanto in fase di costruzione si ritiene per qualche elemento strutturale (tipo trave di colmo) e comunque da ultimare.**



Le planimetrie catastali (vedi allegato n°3) dei piani verosimilmente sono coincidenti con i luoghi a meno delle seguenti modeste differenze rinvenute:

- al piano terra nel sub.2 tra l'attuale cucina (ex rip) e la dispensa (ex vano rip.) è stata rinvenuta una porta ex novo. Quindi l'accesso al w.c. non avviene dall'esterno ovvero per come rappresentato ma per il tramite di una porta e di disimpegno modestissimo realizzato per collegare la sala da pranzo (ex cucina) al bagno. Le visure catastali dei beni risultano intestate sia a [REDACTED], nonché ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per come su già asserito. Si legge dalla certificazione notarile in atti che sia [REDACTED] che [REDACTED] sono morti pertanto unico proprietario è [REDACTED]. Le rettifiche catastali hanno un costo economico quantificato forfettariamente pari a **euro 800,00**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: Il fabbricato del sig. [REDACTED] è uno stabile interamente privato pertanto non trattasi di condominio. Per le spese necessarie si rimanda alla voce seguente.

Spese straordinarie di gestione immobile : Il fabbricato è in buona parte non ultimato per come si evince sia dai contenuti della presente relazione nonché dalle foto allegate che ne fanno parte integrante. Oltre agli ingenti lavori da effettuare per terminare il fabbricato, vi è la necessità di eseguire interventi di ristrutturazione e consolidamento del solaio di copertura del piano primo, infatti ivi le pignatte sono in buona parte esplose e le armature dei travetti ossidati (di tale stato si è tenuto debitamente conto nella valutazione del prezzo attribuito).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
 Non vi è un condominio in quanto il fabbricato è tutto di proprietà del debitore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Di seguito, viene riportata la cronistoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare:

In particolare dagli atti di causa (ovvero dalla relazione notarile della dott.ssa Daniela Corsaro) risulta:

I predetti immobili sono pervenuti : al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la nuda proprietà, per atto di vendita del 23/01/1978 in notar Emilia Pugliatti, trascritto il 17 febbraio 1978 ai numeri 4132/4080, da potere dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], i quali si sono riservati il diritto di usufrutto vitalizio e congiunto, successiva riunione di usufrutto in morte degli usufruttuari.

Si legge infine a pag.7 che i signori [REDACTED] e [REDACTED] sono deceduti.



7. PRATICHE EDILIZIE :

Da un punto di vista urbanistico risulta che è stata rilasciata una prima licenza il 07/10/1972 n°596 con cui si prevedeva la sopraelevazione di un piano primo di un vecchio fabbricato esistente, successivamente è stata rilasciata una concessione edilizia n°641 del 06/07/1973 che prevedeva l'ampliamento del fabbricato in modo da realizzare due u.i. separate.

Ed infine è stata rilasciata una terza ed ultima concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per parziali difformità e costruzione della copertura n° concessione 96 del 30/10/1993.

Nella relazione tecnica di tale ultimo progetto si legge testualmente :

- *" Durante il corso dei lavori sono state realizzate alcune variazioni rispetto al progetto approvato con concessione edilizia n°641/73...."*

Ed ancora " le modifiche che sono state apportate si riassumono nella chiusura a garage di una zona prevista nel progetto originario come parcheggio , l'eliminazione della scala che serviva i due piani previsti dal progetto approvato con c.e. n°596/72 ed la modifica della distribuzione interna prevista a primo piano dove sono state realizzate due unità abitative peraltro anche nei progetti già approvati erano previste due unità, solo che attualmente sono servite dalla stessa scala."

Ed ancora si legge "...nel presente progetto è infine prevista la copertura dell'attuale terrazza ..." " ...detta copertura è stata prevista in ferro o in legno , dove la grossa orditura verrà posta tra le murature di quinto e la piccola orditura servirà a contenere lo strato finale di tegole curve o portoghesi. Sarà realizzato a due falde spioventi che permettono il facile e veloce smaltimento delle acque piovane e si adageranno a zero nella parte di perimetro più larga...."

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuti durante le operazioni peritali condotte e le planimetrie progettuali sono state riscontrate le seguenti difformità :

- Preliminarmente si rappresenta che il progetto su richiamato è un art.13 L.47/85 (all'epoca vigente oggi non più applicabile ma sostituito con art. 36 del dpr. 380/2001 – legge regionale 16/2016). Il progetto ai sensi dell'art.13 L.47/85 prevede in linea di principio una situazione abusiva già realizzata di cui se ne chiede l'autorizzazione post costruzione per l'appunto in sanatoria e veniva rilasciata quando tali abusi potevano essere realizzati regolarmente previo progetto autorizzato ed invece non si era presentato e pertanto l'intervento era divenuto abusivo.

Lo scrivente a seguito degli accertamenti sui luoghi condotti ha appurato che la planimetria rappresentata di progetto del piano terra è difforme con lo stato in essere nella parte riguardante l'appartamento sub.2 . In pratica lo stato dei luoghi verosimilmente è coincidente con la planimetria catastale mentre è difforme con la planimetria di cui all'art. 13 L. 47/85 . Non coincidono infatti dal raffronto la zona w.c., né altri ambienti ad ovest (zona denominata b nel progetto). Il piano primo poi è differente nella distribuzione rispetto a quanto riportato in progetto, mentre è verosimile alla planimetria catastale.

Il sottotetto poi (che era l'unico intervento da realizzare) non ha le altezze per come riportato nella relazione tecnica ivi infatti si legge che le falde si dovevano adagiare a zero sulla linea di gronda lato via Tindari mentre ivi l'altezza interna è pari a 0,60 m, analogo discorso sul lato opposto ove l'altezza utile interna minima è 0,80 m (anzicchè 0,00m).

Pertanto stante quanto citato si ritiene utile presentare progetto in sanatoria nuovo art. 36 dpr. 380/2001 raffigurando quanto effettivamente è stato realizzato e quanto no rappresentando infine l'intervento ancora da costruire. Si stima il costo progettuale di tale regolarizzazione pari a **3.000,00 euro**.



Descrizione dei seguenti beni immobiliari appartenenti e costituenti tutti un intero fabbricato sito in Francavilla di Sicilia via Tindari n°22,24 : fg. 46 part. 328 sub.1 (garage), p.t., fg. 46 part. 328 sub. 2 (appart. al p.t.) , fg. 46 part. 328 sub.3 (appart. al p.I) oltre sottotetto al piano secondo, (quota in vendita 1/1 intera proprietà).

LOTTO N°1

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 proprietà intera) APPARTENENTE AL LOTTO N°1:

Quota di 1/1 della intera proprietà dei seguenti beni (costituenti unico lotto):

- A. unità immobiliare (destinata a garage) , sita al piano terra del fabbricato in Francavilla di Sicilia, via Tindari, identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.1 , categoria catastale c/6 , classe 6 , consistenza 44 mq., rendita 102,26 euro. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°24 (piano terra);
- B. unità immobiliare (destinata a civile abitazione) , sita al piano terra del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia , via Tindari , identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.2 , categoria catastale A/4, classe 8 consistenza 4,5 vani , superficie catastale 83 mq , rendita 209,17 euro. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°20 (piano terra) in realtà il n° civico corretto è il 22 (vedi foto n°1);
- C. unità immobiliare (destinata a civile abitazione), sita al piano primo del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia , via Tindari , identificata al catasto al fg. di mappa n°46 part. 328 sub.3 , categoria catastale A/2 classe 4 consistenza 7 vani , superficie catastale 153 mq. (totale escluse aree scoperte : 145 mq.) , rendita 209,68. Al catasto in indirizzo risulta via Tindari n°22 (in realtà il n°civico corretto sarebbe il 24) al piano primo;
- D. sottotetto , sito al piano secondo del medesimo fabbricato in Francavilla di Sicilia (non censito in catasto in quanto ancora da ultimare).

N.B. Tali beni sono stati unificati in unico lotto sia per lo stato in essere rinvenuto ovvero per le problematiche comuni (facciate incomplete ecc..) e sia perché in caso di vendita separata si avrebbe una perdita di valore rispetto al complesso dei beni.

Al catasto tutti i citati beni che compongono l'intero fabbricato risultano intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (usufrutto), a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (usufrutto), ed infine a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], (proprietà).

Di seguito si procede ad una descrizione dei beni oggetto di esecuzione ed appartenenti ad un unico lotto (n°1):

Il fabbricato in questione si trova in via Tindari n°22-24 di Francavilla di Sicilia ,ivi vedi foto n°1 e 2 vi è lo stabile di proprietà (oggi intera) del sig. Nuciforo Salvatore (1958) . Tale fabbricato è composto da un piano terra (vedi foto n°1) , ove vi è guardando la facciata principale a sinistra il garage (con apposita serranda) ovvero il sub.1 , a destra al civico n°22 , l'appartamento ovvero il sub.2, mentre al piano superiore ovvero al piano primo raggiungibile dalla scala il cui accesso si ha dal civico n°24 , abbiamo un appartamento (al rustico senza pavimenti, senza intonaco ecc..), infine al piano secondo vi è il sottotetto (ancora da ultimare , privo di pavimenti, di intonaco ecc...). Il fabbricato (vedi foto n°1,2,3,4,5) si trova in uno stato generale di semi-abbandono le condizioni esterne sono mediocri, mancano le rifiniture nelle facciate, il balcone del piano primo in via Tindari così come la pensilina di copertura del medesimo si trovano in uno stato manutentivo pessimo (vi sono le armature degli sbalzi in parte alla mercè degli agenti atmosferici). Le ulteriori facciate per come si evince dalla foto n°2,3,4 e 5 si trovano prive di intonaco e quant'altro.



L'appartamento al piano terra (ovvero il sub.2) , vedi planimetria catastale nell'allegato n°3 è composto da un corridoio (vedi foto n°6), una camera da pranzo (ex cucina vedi foto n°7 e 8), un bagno (vedi foto n°9), un soggiorno (ex camera da pranzo vedi foto n°13 e 14), una camera da letto (vedi foto n°12),una cucina (vedi foto n°10) , ex vano rip., una dispensa (vedi foto n°11), ex vano rip. ed infine un cortile interno (vedi foto n°15 e 16). L'appartamento non è dotato di riscaldamento , l'acqua è quella corrente, non possiede il metano ma bombole a gas. La pavimentazione prevalente è in ceramica (vedi foto n°14,18). Gli infissi interni (vedi foto n°18) sono tipo legno così come quelli esterni (vedi foto n°19), la porta d'ingresso a tale appartamento è in legno (vedi foto n°1). L'altezza interna utile è 3,70 m mentre quella nel w.c. è 2,30 m. Sempre al piano terra vi è un garage (vedi foto n°1 e 2) con accesso da via Tindari a mezzo serranda. Al momento del mio sopralluogo non era possibile accedere all'interno del garage (lato via Tindari) in quanto tale locale era pieno di legname , lo scrivente cmq è riuscito dal retro ad effettuare le foto possibili dell'ambiente unico (vedi foto n°22 e 23).

Il piano primo (vedi planimetria nell'allegato n°3) si raggiunge per il tramite delle scale il cui accesso avviene da via Tindari n°24. Ivi infatti vi è il portone principale (vedi foto n°1 , 2 e 24) in legno varcato il quale si accede al vano scala (vedi foto n°25, 26) quest'ultimo al rustico senza pavimentazione e ringhiere né rifiniture. Giunti al piano primo vi è l'appartamento in questione ovvero il fg.46 part. 328 sub.3 completamente al rustico senza infissi interni, né pavimenti, privo di intonaco, tonachina e tinteggiatura (vedi ad esempio foto n°27, 28, 29,30,31). Inoltre su buona parte dell'intradosso del soffitto di tale appartamento è stata rinvenuta la caduta parziale di pignatte del solaio , quindi molti travetti sono stati rinvenuti con armature arrugginite prive di copriferro (vedi foto n°32,33,34,35,36,38), le condizioni di taluni infissi esterni erano decisamente mediocri (vedi foto n°39,40 e 41). L'altezza utile interna allo stato è di 3,01 m (pertanto una volta finito l'altezza sarà certamente più bassa). L'immobile si presentava abbandonato ed ancora in fase di costruzione e più precisamente da ultimare . Le condizioni del balcone lato via Tindari si presentavano mediocri. Continuando a salire al piano secondo abbiamo un sottotetto (vedi foto n°42,43,44,45,46,47) al rustico da ultimare . L'altezza utile interna del sottotetto varia da un max di circa 3,60 m ad un minimo interno lato via Tindari pari a 0,60 m circa, mentre lato opposto il punto più basso è pari a circa 0,80 m.

La zona in cui ricade il fabbricato (composto dai citati beni costituenti il lotto n°1 in questione) è la via Tindari di Francavilla di Sicilia zona semicentrale con abitazioni residenziali.

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento si può dire che il bene è ben identificato nel pignoramento e gli atti prodotti consentono l'univoca individuazione.

Destinazione urbanistica : Nel prg del Comune di Francavilla lo stabile ricade in zona B (residenziale di completamento) .

Di seguito sono state riportate le misurazioni rinvenute :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato
Garage (sub.1 , p.t.)	Superf. lorda	56,85mq
Appartamento (sub.2, p.t.)	Superf. lorda	106,34 mq
Cortile interno	Superf.	33,78 mq
Appartamento (sub.3, p.I.)	Superf.lorda	154,86 mq.
Balcone (p.I.)	Superf.	19,76 mq.
Veranda aperta p.I.	Superf.	7,63 mq.
Sottotetto (p.II)	Superf. lorda	155,00 mq

Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali dell'edificio in cui ricade l'immobile :

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: verosimilmente travi continue rovesce, materiale: c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: solai misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a tetto a doppia falda
<i>Scala:</i>	tipologia: interna alla palazzina in latero cemento



<i>Strutture verticali :</i>	materiale : pilastri e travi in c.a. e murature di mattoni come temp.
Componenti edilizie e costruttive interne delle unità immobiliari in questione :	
<i>Ingresso principale:</i>	Porta d'accesso : porta in legno al p.t., mentre non vi sono porte d'ingresso né al p. I , né al sottotetto.
<i>Infissi:</i>	esterni : tipo legno (mediocri condizioni) Interni : tipo legno (in genere in mediocri condizioni)
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni;
<i>Pavim. Interna :</i>	in ceramica;
<i>Impianto Elettrico:</i>	Impianto elettrico datato ma rinvenuto funzionante al p.t.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del lotto (quindi dei beni di cui è composto) si è preso in esame il metodo di stima per comparazione basato sulla "Superficie" , tenendo conto dell'osservatorio immobiliare , nonché dei prezzi reperiti presso le agenzie immobiliari, quindi delle indagini locali, attribuendo un prezzo al mq. mediato funzione delle peculiarità dello stesso bene ,della destinazione urbanistica degli ambienti, delle condizioni intrinseche ed estrinseche rinvenute sui luoghi ecc..., tutto incluso, ottenendo così un sistema valido per la determinazione del valore degli immobili relativi al lotto in questione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare, indagini locali (vedi allegato n°8).

8.3. Valutazione

A. Lotto n°1

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del lotto oggetto di esecuzione, degli ambienti e delle caratteristiche degli stessi ed in particolare dello stato in cui queste versano in base alle indagini di mercato locali, di quelle presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dell'osservatorio immobiliare (nonché di quanto espresso in consulenza che precede) possiamo attribuire il seguente valore (mediato) pari a :

- euro 750,00 al mq. appart. al p.t. sub.2;
- euro 500,00 al mq. appart. al p.I. sub. 3
- euro 300,00 al mq. garage al p.t. sub.1
- euro 350,00 al mq. sottotetto al p.II ;

pertanto considerando le dimensioni reali delle aree in questione si ha il seguente valore dell'intera proprietà immobiliare :



Esecuzione Immobiliare n°157/2018
Banca di Credito Cooperativo di Pachino Società Cooperativa a r.l.
contro

V (lotto intero) = (56,85 mq x 300,00 euro/mq) + (106,34 mq x 750,00 euro/mq) + (33,78 mq x 0,22 (coeff. di destinaz. cortile) x 750,00 euro/mq) + (154,86 mq x 500,00 euro/mq) + (19,76 mq x 0,25 (coeff. di destinaz. balcone) x 500,00 euro/mq) + (7,63 mq x 0,25 (coeff. di destinaz. veranda) x 500,00 euro/mq) + (155,00 mq x 350,00 euro/mq) =euro **237.487,45**

Valore dell'intero lotto (appart. p.t., garage p.t., appart. p.I e sottotetto con il metodo di stima in funzione della superf) = euro **237.487,45** ;

Valore dell'intero fabbricato (piena proprietà) = 237.487,45 euro;

Valore dell'intero fabbricato in vendita quota 1/1 (proprietà intera)

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore proprietà intera	Valore diritto e quota in vendita
A	Fabbricato (p.t, p.I e sottotetto)	56,85 mq. (garage p.t.), 106,34 mq. (appart. p.t.), 33,78 mq. cortile, 154,86 mq. (appart. p.I.), 19,76 mq di balcone al p.I., 7,63 mq di veranda p.I., 155 mq di sottotetto;	237.487,45 (quota 1/1)	euro 237.487,45 (quota in vendita 1/1 ovvero proprietà intera)

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1

Valore (quota in vendita : 1/1 della proprietà intera) del fabbricato a civile abitazione composto da un garage (sub 1) al p.t., da un appartamento (sub.2) al p.t., da un appartamento (sub.3) al p.I. e da un sottotetto al p.II.....euro **237.487,45**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **euro 35.623,11**

Per costo del Progetto ai sensi dell'art. 36 dpr 380/2001 al Comune di Francavilla e quant'altro progettualmente sarà necessario . **euro 3.000,00**

Per correzioni catastali **euro 800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°1

Valore della proprietà intera del fabbricato a civile abitazione composto da un garage (sub 1) al p.t., da un appartamento (sub.2) al p.t., da un appartamento (sub.3) al p.I. e da un sottotetto al p.II., in vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **euro 198.064,34**



RIEPILOGO GENERALE

Lotto n°1 : Trattasi di un fabbricato a civile abitazione (composto da un garage , p.t., fg.46 part. 328 sub.1 , un appartamento p.t., fg. 46 part. 328 sub.2 con annesso cortile interno, un appartamento p.I. fg.46 part. 328 sub.3, ed un sottotetto al p.II.), quota in vendita 1/1 (intera proprietà) sito in Francavilla di Sicilia , via Tindari n°22 e 24.
 Prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 dell'intera proprietà), alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda..... **euro 198.064,34**

Quindi alla luce di quanto riportato in consulenza il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani ritiene, con la presente relazione , di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione della s.v. Ill.mo Giudice Dott. Maffa per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.

Messina, li 04/02/2019

Il C.T.U.
 Ing. Rodolfo Urbani

