

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. :905/2009 R.E.

MAGISTRATO DESIGNATO :Dott. ssa Maria Fascetto Sivillo

GENERALITA' C.T.U :Ing. L. Amoroso - Arch. S. Caggegi - Ing. O. Giglio

DATA CONFERIMENTO DELL'INCARICO :22 Maggio 2013

CREDITORE PROCEDENTE : "I.B." (ora G.E.CA.)

CREDITORE INTERVENUTI : "S" + "G.E. CA." + "M.P.S." + "F. O. P."

DEBITORE ESECUTATO : "O. A."

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A. Comune di Calatabiano - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Unità Immobiliare - censita al N.C.E.U. al Fg. 26 - P.IIa 22 - Sub. 3
- Terreno - censito al N.C.T. al Fg. 26 - P.IIa 20 - **PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO A1**

B. Comune di Camporotondo Etneo - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Terreni - censito al N.C.T. al Fg. 7 - P.IIa 62 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO B

C. Comune di Catania - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Unità Immobiliari in Via Montepalma - censite al N.C.E.U. al Fg. 19 - P.IIa 215 - Sub. Pignorati - Edificio Corpo Scala A - B - C - D / PERIZIA ESTIMATIVA / LOTTI C 1 -C 2 -C 3

D. Comune di Catania - Punto " A + C " Atto di Pignoramento

- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 19 - P.IIe 204 - 205 - 275 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO D
- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 19 - P.IIe 216 - 226 - 254 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO D
- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 68 - P.IIe 37-2577-2578-2579 PERIZIA ESTIMATIVA-LOTTO D

E. Comune di Misterbianco - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 13 - P.IIe 193 - 217 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO E
- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 8 - P.IIe 114 - 116 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO E
- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 7 - P.IIe 261 - 424 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO E

F. Comune di Misterbianco - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Unità Immobiliari in Via Milano e Torino - censite al N.C.E.U. al Fg. 17 - P.IIe 283, 471 - Sub. Vari - PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTI F1 - F2 - F3 - F4 - F5 - F6 - F7

G. Comune di Motta S. Anastasia - Punto " B " Atto di Pignoramento

- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 8-P.IIe 276- 277-279- 280 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO G

C.T.U. - Ing. Luigi Amoroso - Arch. Sebastiano Caggegi - Ing. Oreste Giglio
Via Dalmazia, 33 - Cap 95127 - Catania - Fax. 095 - 7287714

Il **compendio immobiliare** di cui il debitore esecutato è comproprietario, in quote diverse a seconda l'immobile, **consta di numerose unità immobiliari**, molte a carattere residenziale, alcune a carattere commerciale, unitamente a terreni ubicati nel territorio di Calatabiano, Camporotondo Etneo, Catania, Misterbianco, Motta S. Anastasia. Il collegio incaricato, di comune accordo ha suddiviso il compendio in **blocchi omogenei**, funzionali ad una trattazione organica e completa dei quesiti del mandato. Segue l'**elenco complessivo delle unità immobiliari stimate**, in cui gli identificativi catastali sono stati associati a numeri di lotti che verranno richiamati, nel proseguo della trattazione e redazione delle perizie da parte dei componenti del suddetto collegio:

----- **ELENCO IMMOBILI APPRESI AL PIGNORAMENTO** -----

PERIZIA - A

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Calatabiano	Via Regia Trazzera		26	20/a				25	103
Calatabiano	Via Regia Trazzera		26	22	3			25	102

PERIZIA - B

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Camporotondo E.	Catasto Terreni		7	62			Diritto del Conced		108

PERIZIA - C

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Catania	Via Montepalma 35/61	A	19	215	2 e 3	S1	C/2	25	16
Catania	Via Montepalma 35/B	A	19	215	4	S1	C/2	25	15
Catania	Via Montepalma 37/39	A	19	215	5	S1	C/2	25	14
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	11	1	A/2	25	2
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	13	1	A/2	25	3
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	14	2	A/2	25	4
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	15	2	A/2	25	5
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	16	2	A/2	25	6
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	18	3	A/2	25	7
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	19	3	A/2	25	8
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	20	4	A/2	25	9
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	23	5	A/2	25	10
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	24	5	A/2	25	11
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	25	6	A/2	25	12
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	26	6	A/2	25	13
Catania	“ “ 41/43/45	A	19	215	109	T	A/10	25	1
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	28	T	C/6	25	29
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	29	T	C/6	25	31

Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	30	T	C/6	25	23
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	31	T	C/6	25	33
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	34	T	C/6	25	34
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	35	T	C/6	25	25
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	36	T	C/6	25	24
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	37	T	C/6	25	32
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	40	T	C/6	25	28
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	42	T	C/6	25	26
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	43	1	A/2	25	17
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	44	1	A/2	25	18
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	47	2	A/2	25	19
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	48	2	A/2	25	20
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	49	2	A/2	25	21
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	51	3	A/2	25	22
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	104	T	NON PIGNORATO		
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	105	T	C/6	25	30
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	55	T	C/6	25	44
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	56	T	C/6	25	45
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	57	T	C/6	25	46
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	58	T	C/6	25	47
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	59	T	C/6	25	48
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	60	T	C/6	25	49
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	61	T	C/6	25	50
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	62	T	C/6	25	51
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	63	T	C/6	25	52
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	64	T	C/6	25	53
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	65	T	C/6	25	54
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	68	T	C/1	25	55
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	69	1	A/2	25	35
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	70	1	A/2	25	36
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	71	1	A/2	25	37
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	72	1	A/2	25	38
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	73	2	A/2	25	39
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	74	2	A/2	25	40
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	75	2	A/2	25	41
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	76	3	A/2	25	42
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	77	3	A/2	25	43
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	102	T	C/6	25	56
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	103	T	C/6	25	57
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	79	T	C/6	25	69
Catania	Via Montepalma 57/59	D	19	215	80	T	C/1	25	70
Catania	Via Montepalma 55	D	19	215	81	T	C/1	25	71
Catania	Via Montepalma 51/53	D	19	215	82	T	C/1	25	72
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	83	T	C/6	25	73
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	84	T	C/6	25	74
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	85	T	C/6	25	75
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	86	1	A/2	25	58
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	87	1	A/2	25	59
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	88	1	A/2	25	60
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	89	2	A/2	25	61
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	91	2	A/2	25	62
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	92	3	A/2	25	63
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	93	3	A/2	25	64
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	96	4	A/2	25	65
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	99	5	A/2	25	66
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	100	6	A/2	25	67
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	101	6	A/2	25	68

PERIZIA - D

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Catania	Catasto Terreni		19	216				25	115
Catania	Catasto Terreni		19	254				25	116
Catania	Catasto Terreni		19	226				25	117
Catania	Catasto Terreni		19	204				25	118
Catania	Catasto Terreni		19	275				25	119
Catania	Catasto Terreni		19	205				25	120
Catania	Catasto Terreni		68	37				110,52/1000	121
Catania	Catasto Terreni		68	2577				110,52/1000	122
Catania	Catasto Terreni		68	2578				110,52/1000	123
Catania	Catasto Terreni		68	2579				110,52/1000	124

PERIZIA - E

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Misterbianco	Catasto Terreni		7	261				25	106
Misterbianco	Catasto Terreni		7	424				25	107
Misterbianco	Catasto Terreni		13	217				25	105
Misterbianco	Catasto Terreni		13	193				25	104
Misterbianco	Catasto Terreni		8	116				25	114
Misterbianco	Catasto Terreni		8	114				25	113

PERIZIA - F

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Misterbianco	Via Milano 21		17	283	4	T	C/1	25	76
Misterbianco	Via Milano 27		17	283	6	T	C/1	25	77
Misterbianco	Via Milano 29		17	283	7	T	C/1	25	78
Misterbianco	Via Milano 25		17	283	9	T	C/6	25	79
Misterbianco	Via Milano 25		17	283	10	T	C/6	50	80
Misterbianco	Via Milano 23		17	283	15	2	A/2	25	81
Misterbianco	Via Torino 46/D		17	283	20	T	C/1	25	82
Misterbianco	Via Torino 48/A		17	283	21	T	C/1	25	83
Misterbianco	Via Torino 48/B		17	283	22	T	C/1	25	84
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	23	1	A/2	25	85
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	24	1	A/2	25	86
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	25	2	A/2	25	87
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	27	3	A/2	25	88
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	28	3	A/2	25	89
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	3	2	A/2	25	90
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	4	3	A/2	25	91
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	5	2SS	C/2	25	92
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	6	1SS	A/3	25	93
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	7	1SS	A/3	25	94
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	8	T	A/2	25	95
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	9	T	C/1	25	96
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	10	1	A/2	25	97
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	11	1	A/2	25	98
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	12	S2	C/2	25	99
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	13	S2	C/6	25	100
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	14	T	C/1	25	101

PERIZIA - G

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	277				9:48	110
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	280				9:48	112
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	279				9:48	111
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	276				9:48	109

- INDICE -

1. Premessa	pag. 03
2. Risposte ai quesiti cui all'incarico del 22/05/2013	
Punto a) - Identificazione beni pignorati :	pag. 08
Punto b) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento : ...	pag. 11
Punto c) d) - Titolarità dei beni e Provenienza :	pag. 12
Punto f) - Formalità da cancellare alla vendita :	pag. 13
Punto g) - Aggiornamento atti catastali :	pag. 13
Punto h) - Destinazione Urbanistica prevista dallo Strumento Comunale Vigente :	pag. 15
Punto i) - Regolarità edilizia degli immobili :	pag. 16
Punto j) - Sanatoria per eventuali opere abusive :	pag. 20
Punto k) - Detenzione immobili :	pag. 23
Punto l) - Elenco immobili ed Elementi utili per le operazioni di vendita :	pag. 23
Punto m) - Valutazione degli immobili :	pag. 27
Punto n) - Indicazione per procedere alla Vendita in lotto Unico o Lotti Separati :	pag. 30
Punto o) - Documentazione fotografica e planimetrie :	pag. 31
Punto p) - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato – Accertamenti sulla Divisibilità o meno del Bene Pignorato :	pag. 32
Punto q) - Progetto di divisione in natura per più Beni Pignorati in Quota :	pag. 32
3. Conclusioni :	pag. 32

Allegati di seguito alla presente:

- Verbale di sopralluogo
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Documentazione Fotografica
- Planimetria e Mappa
- Visure Catastali
- Visure ipocatastali

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 905/2009 promosso da "I.B."

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

1. PREMESSA

Con provvedimento adottato in udienza in data 22 Maggio 2013, il Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava CTU nel procedimento in oggetto, il Collegio dei sottoscritti, Dott. Ing. Luigi Amoroso, Dott. Ing. Oreste Giglio, Dott. Arch. Sebastiano Caggegi, iscritti all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania e rispettivamente all'Ordine degli ingegneri e degli Architetti della Provincia di Catania ai nn. A/3456, A/4925 e 1198 che all'udienza del 22/5/2013 prestavano giuramento di rito, con il seguente mandato:

- a) identificare 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) verificare 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 accertare che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento a la relativa nota;*
- c) verificare 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 verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di: un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) accertare 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) segnalare 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) accertare 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) provvedere 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) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico*

comunale vigente;

- i) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j) verificare, 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*
- k) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività' di esperto mod. 4/rev);*

- l) elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- m) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
- n) indicare 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) allegare 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) accertare, 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 lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per adempiere al mandato conferitogli il Collegio dei C.T.U. , dopo aver accettato l'incarico, ritirava il fascicolo con la documentazione ivi contenuta. Studiata la documentazione agli atti e concordato un criterio unico di modalità operativa, con avvisi alle parti a mezzo mail pec/raccomandata e fax, fissava per il giorno 28 Giugno 2013 l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili siti in Calatabiano Via Fiumefreddo, Taormina – Messina.

Il giorno convenuto alle ore 9,30 gli scriventi si recavano sul luogo stabilito per identificare ed esaminare gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva nonché siti nel Comune di Calatabiano e fissavano la data del proseguo delle operazioni presso gli altri beni oggetto della procedura.

Le operazioni peritali riferite agli **Immobili siti nel Comune di Calatabiano Via Fiumefreddo, Taormina – Messina** si sono svolte in data giorno 28 Giugno 2013 alla presenza delle parti intervenute come da verbale di sopralluogo allegato alla presente.

Giunti sul posto, in presenza delle parti sopra citate, il Collegio dei CTU provvedeva ad effettuare il rilievo planimetrico e fotografico degli immobili di cui sopra. *(Cfr. verbale di sopralluogo).*

Venivano inoltre effettuate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

Esperate le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze, corredate della necessaria documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

a) - IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento, eseguito in data 26/09/2009 trascritto a Catania in data 05/11/2009 ai numeri 59158/38050 a favore di "I.B.", ha indicato quali **beni pignorati nel Comune di Calatabiano** i seguenti immobili:

- **Unità immobiliare F.26-P.22-Sub.3**

L_102

Fabbricato sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, piano terra e primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 22, Sub. 3, del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- **Immobile F.26-P.20**

L_103

Terreno sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, censito al N.C.T. al Foglio 26, Particella 20 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

DATI CATASTALI

Gli immobili di cui sopra risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco presso le Vie Milano e Torino, in ditta al "debitore esecutato".

(Cfr planimetria, mappa e visure catastali allegata alla presente).

FABBRICATO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
26	22	3	A/2	6	9 vani	€ 647,64

TERRENO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
26	20	-	Fu d'Accert	Mq 9.651	-	-

CONFINI

L'**Unità Immobiliare confina**: A Nord con proprietà di "F. L.", a Sud con proprietà di "F. P.", ad Est con la Trazzera Riposto - Taormina e ad Ovest con il fiume fiumefreddo.

Il **terreno confina**: A Nord con proprietà di "F. L.", a Sud con proprietà di "F. P.", ad Est con la Trazzera Riposto - Taormina e ad Ovest con il fiume fiumefreddo.

b) – CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare eseguito su istanza di "I.B." in data 26 Settembre 2009 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 5 Novembre 2009 ai numeri 59158/38050 **risultano corretti**.

c) e d) - TITOLARITA' DEI BENI E PROVENIENZA

L' Unità immobiliare sita nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, piano terra e primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 22, Sub. 3 ed il terreno sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, censito al N.C.T. al Foglio 26, Particella 20 sono pervenuti al debitore esecutato "O.A.", pro quota un quarto (1/4) di proprietà per effetto dell'atto di compravendita del 17 Febbraio 1989 rogato dal Notaio "S.L." repertorio n° 146991, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania il 14 Marzo 1989 ai nn.ri 8800/7254, con cui acquistava la quota di un mezzo (1/2) di proprietà in regime di comunione legale dei beni con "S.L." ed "O.P." che acquistava l'altra quota di un mezzo (1/2) di proprietà in regime di comunione legale dei beni con "C.R.".

f) - FORMALITA' ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che:
Relativamente all'unità immobiliare sita nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, piano terra e primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 22, Sub.3 gravano:

1. TRASCRIZIONE del 20/06/2003 - Registro Particolare 17897 Registro Generale 24313 Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 30942 del 04/06/2003 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE SEPARAZIONE DEI BENI.
2. TRASCRIZIONE del 20/06/2003 - Registro Particolare 17898 Registro Generale 24314 Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 30943 del 04/06/2003 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE SEPARAZIONE DEI BENI.

3. ISCRIZIONE del 06/02/2007 - Registro Particolare 1665 Registro Generale 8293

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6668/2006 del 13/12/2006

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

4. ISCRIZIONE del 09/01/2008 - Registro Particolare 139 Registro Generale 1545

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2642 del 09/11/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

5. ISCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 7913 Registro Generale 41703

Pubblico ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 56660/2003 del 08/07/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73.

6. TRASCRIZIONE del 05/11/2009 - Registro Particolare 38050 Registro Generale

59158 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5484 del 26/09/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

7. ISCRIZIONE del 28/04/2011 - Registro Particolare 3326 Registro Generale 23404

Pubblico ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 59151/2011 del 26/04/2011

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73

8. TRASCRIZIONE del 02/05/2011 - Registro Particolare 17192 Registro Generale

23906 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 152348/2010 del 28/04/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

9. ISCRIZIONE del 17/05/2012 - Registro Particolare 2073 Registro Generale 24924

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 106910/2011 del 14/05/2012

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73.

10. TRASCRIZIONE del 04/12/2012 - Registro Particolare 49338 Registro Generale

60665 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9159 del 14/11/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Relativamente al tratto di terreno sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo – Taormina Messina, censito al N.C.T. al Foglio 26, Particella 20, gravano:

1. TRASCRIZIONE del 20/06/2003 - Registro Particolare 17897 Registro Generale 24313 Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 30942 del 04/06/2003 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE SEPARAZIONE DEI BENI

2. TRASCRIZIONE del 20/06/2003 - Registro Particolare 17898 Registro Generale 24314 Pubblico ufficiale CARUSO MICHELANGELO Repertorio 30943 del 04/06/2003 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE SEPARAZIONE DEI BENI

3. ISCRIZIONE del 06/02/2007 - Registro Particolare 1665 Registro Generale 8293 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6668/2006 del 13/12/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 8297 Registro Generale 12969 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 380 del 23/01/2009 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

5. TRASCRIZIONE del 05/11/2009 - Registro Particolare 38050 Registro Generale 59158 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5484 del 26/09/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 04/12/2012 - Registro Particolare 49338 Registro Generale 60665 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9159 del 14/11/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

g) – AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, il Collegio ha potuto verificare che l'attuale documentazione catastale, riferita alle unità immobiliare non presenta nessuna difformità.

i) - REGOLARITA' EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Dal consulto dell'atto di compravendita del 17 Febbraio 1989 rogato dal Notaio

“S.L.” repertorio n° 146991, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania il 14 Marzo 1989 ai nn.ri 8800/7254 si è potuto accertare che l’unità immobiliare sita nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, piano terra e primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 22, Sub. 3 risulta realizzata in epoca anteriore al 1967 per cui perfettamente commerciabile.

k) - DETENZIONE IMMOBILI

Il sottoscritto Collegio di C.T.U., in riferimento ai beni pignorati sopra descritti, ha verificato che **sono nel possesso del Debitore esecutato.**

l) – ELENCO IMMOBILI ED ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Gli immobili sotto riportati fanno parte del compendio pignorato sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina. Di seguito se ne riporta la descrizione e consistenza:

- Unità immobiliare F.26-P.22-Sub.3

L_102

Fabbricato sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, piano terra e primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 22, Sub. 3.

Trattasi di un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra realizzato in muratura al piano terra e cemento armato al primo piano con copertura a terrazza calpestabile a cui si accede tramite piccola scala a chiocciola in ferro.

I due piani sono direttamente collegati tramite una scala esterna in muratura ed una scala a chiocciola interna in ferro.

L’accesso alla unità immobiliare avviene da est, dalla Trazzera Riposto – Taormina e da ovest, tramite un portico pertinenziale realizzato con struttura portante in legno e copertura con coppi portoghesi.

Il piano terra risulta costituito da tre vani, una cucina, un ripostiglio ed un w.c.. il primo piano, da due locali, un w.c., una terrazza ed un terrazzino.

L’altezza utile interna media dei vani è di metri 3.81.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porte d’ingresso, in legno a pannello cieche e vetrate con ante in ferro;

- Pavimentazione portico in quadroni di cemento colorato;
- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Tamponamenti e tramezzi in muratura e laterizio;
- Intonaci di tipo tradizionale con vecchia pittura al ducotone;
- Pareti cucina, bagno, lavanderia in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00;
- Infissi esterni in legno tamburate a pannello cieco e vetrato con ante in ferro;
- Infissi interni in legno tamburate a pannello cieco;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard.

L'immobile non è dotato di Impianti di Riscaldamento, Idrico, citofonico e tv mentre esiste un obsoleto impianto elettrico con piattina esterna.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale** _____ **204,53 Mq**

- Immobile F.26-P.20 **L_103**
Terreno sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo – Taormina Messina, censito al N.C.T. al Foglio 26, Particella 20.

Trattasi di un'ampio appezzamento di terreno di forma regolare, pianeggiante e recintato. Sul lato Nord di detto immobile insiste un manufatto rurale semidirutto in catasto al foglio 26, particella 155 che non risulta indicato nell'atto di pignoramento.

Il terreno al suo interno presenta alcune coperture piane in legno fatiscenti ed in gran parte crollati, allo stato il terreno risulta piantumato con svariate specie vegetali. Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica, allo stato attuale il terreno è sottoposto ai seguenti vincoli:

- vincolo Riserva del Fiumefreddo;
- vincolo fascia di rispetto zona boschiva;
- vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39
- vincolo per area al di fuori del perimetro del centro abitato

definito ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967

- **Superficie** _____ **9.651 Mq**

m) – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il valore del fabbricato di cui sopra verrà determinato dalla media aritmetica dei valori ottenuti da due procedimenti di stima :

Sintetica – Comparativa (basata sul probabile valore di mercato in zona).

Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle Indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe, da Informazioni acquisite presso agenzie immobiliari locali, colleghi e un imprenditore (residenti in zona) di fiducia del collegio dei CTU, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Supportato da queste fonti gli scriventi hanno potuto determinare con buona approssimazione che i prezzi di mercato di alloggi ricadenti in zona urbanisticamente equivalente variano da un minimo di **600,00 €/mq** ad un massimo di **900,00 €/mq**.

Capitalizzazione del reddito (basata sul potenziale reddito da locazione).

Il procedimento utilizzato si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione. Si utilizzerà un canone di locazione desunto dal mercato di libera trattazione (L.431/98).

Mentre per calcolare il valore del terreno si utilizzerà il solo procedimento della stima sintetica – comparativa con l'ausilio delle fonti desunte dai, valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione provinciale di Catania, dall'agenzia del territorio, indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe, Informazioni acquisite presso, agenzie immobiliari locali, colleghi, un imprenditore ed un mezzadro (residenti in zona) di fiducia del Collegio.

Pertanto sulla base delle considerazioni sopra riportate si hanno le seguenti valutazioni degli immobili facenti parte del compendio pignorato sito nel nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina.

- Unità immobiliare F.26-P.22-Sub.3

L_102

Fabbricato sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina
Messina, piano terra e primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 22, Sub. 3.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 750,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = mq\ 204,53 \times €/mq\ 750,00 = \mathbf{€153.397,50}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 450,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€450,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €450,00 x 12 MESI	€ 5.400,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €5.400,00 - 0.25x 5.400,00	€ 4.050,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €4.050 / 0.03	€ 135.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\mathbf{€135.000,00} + \mathbf{€153.397,50}) / 2 = \mathbf{€144.198,00}$$

- Immobile F.26-P.20

L_103

Terreno sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, censito al N.C.T. al Foglio 26, Particella 20.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, gli scriventi hanno potuto determinare con buona approssimazione che i prezzi di mercato di appezzamenti ricadenti in zona urbanisticamente equivalente variano nel modo seguente:

- *Seminativo irriguo classe 2.....4,00 €/mq*

Moltiplicando il suddetto valore per le superficie di cui sopra ed arrotondando per difetto si ottiene:

$$\mathbf{V_m = mq\ 9.651 \times \text{€mq}\ 4,00 = \text{€}38.604,00}$$

o) – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE

Vedi Allegato alla Relazione "A". Comune di Calatabiano - immobili facenti parte del compendio pignorato sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina.

p) – VALUTAZIONE DELLA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO E DIVISIBILITÀ O MENO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Al Debitore Esecutato è stata pignorata la quota pari ad 1/4 spettante sulle unità immobiliari facente parte del compendio pignorato sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina.

Tale quota pignorata non risulta comodamente separabile per ogni singola unità immobiliare poiché trattasi di un fabbricato con tratto di terreno pertinente il cui frazionamento non risulta economicamente conveniente. Si consiglia pertanto di

procedere alla vendita delle unità immobiliari in un unico lotto per un valore complessivo seguente:

LOTTO A1

- Unità immobiliare F.26-P.22-Sub.3	L_102
<u>Fabbricato sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, piano terra e primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 22, Sub. 3.</u>	
Valore Complessivo del Bene	€ 144.198,00
- Immobile F.26-P.20	L_103
<u>Terreno sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, censito al N.C.T. al Foglio 26, Particella 20.</u>	
Valore Complessivo del Bene	€ 38.604,00
Valore Complessivo del Lotto	€ 182.802,00

3. CONCLUSIONI

Il pignoramento grava sulle unità immobiliari facente parte del compendio pignorato sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina con una Quota che appartiene al debitore esecutato "O.A." pari a 1/4; a "S.L." per la Quota pari a 1/4; a "O.P." per la Quota pari a 1/4; a "C.R" per la Quota pari a 1/4. Per quanto già espresso nella presente relazione si riassumono di seguito i beni valutati e il loro valore di stima con riferimento agli attuali prezzi di mercato e la relativa quota del debitore esecutato e le quota spettanti ai comproprietari:

LOTTO A1

- Unità immobiliare F.26-P.22-Sub.3	L_102
<u>Fabbricato sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, piano terra e primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 22, Sub. 3.</u>	
- Immobile F.26-P.20	L_103
<u>Terreno sito nel Comune di Calatabiano, Via Fiumefreddo - Taormina Messina, censito al N.C.T. al Foglio 26, Particella 20.</u>	
Valore Complessivo del Compendio	€ 182.802,00
Valore Quota pari a 1/4 pignorata al "D.E."	€ 45.700,50
Valore Quota pari a 1/4 spettante a "O.P."	€ 45.700,50
Valore Quota pari a 1/4 spettante a "S.L."	€ 45.700,50
Valore Quota pari a 1/4 spettante a "C.R."	€ 45.700,50

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E. , oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Catania, 20 Maggio 2014

Il COLLEGIO dei C.T.U.

Ing. Luigi Amoroso

Arch. Sebastiano Caggegi

Ing. Oreste Giglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it