



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott. Francesco Lentano



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N° 151/2023**



COPIA IN CHIARO



**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
DOTT. ARCH. SALVATORE SPOSITO**



FEBBRAIO 2024



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO
Via Balatelle n. 18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
e-mail: arch.salvosposito@gmail.com



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

SOMMARIO: 1. Premessa. - 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. - 2.1. Primo sopralluogo. - 2.2. Risposte ai quesiti. - 2.3.1. Quesito a). - 2.3.2. Quesito b). - 2.3.3. Quesito c). - 2.3.4. Quesito d). - 2.3.5. Quesito e). - 2.3.6. Quesito f). - 2.3.7. Quesito g). - 2.3.8. Quesito h). - 2.3.9. Quesito i). - 2.3.10. Quesito j). - 2.3.11. Quesito k). - 2.3.12. Quesito l). - 2.3.13. Quesito m). - 2.3.14. Quesito n). - 2.3.15. Quesito o). - 2.3.16. Quesito p). - 2.3.17. Quesito q). - 3. Conclusioni.

Ill.mo G.E. Dr. F.sco LENTANO del Tribunale di Catania.

1. PREMESSA

Con *Ordinanza*, pronunciata in data 11/11/2022, la S.V.I. ha nominato il sottoscritto *Dott. Arch. Salvatore Sposito*, con Studio Tecnico in San Giovanni La Punta, Via Balatelle n.18/A, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania con il n. 1349, *Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione immobiliare* iscritta al n.151/2023 del Reg. Es. Imm., promossa da **PRISMA SPV Srl contro**

[REDACTED] e lo ha invitato a redigere una C.T.U., per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 dei documenti prodotti, nonché dalla 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 note di trascrizione), in particolare 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 in comproprietà o meno, con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza, dei beni** verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli

estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti, per i fabbricati, la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore**, 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;
- 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 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 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 ogni**

ASTE
GIUDIZIARIE®

vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "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 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 quante sono i lotti: ogni 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

e-mail: arch.salvosposito@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE
Premessa

Gli immobili iscritti della presente procedura esecutiva sono ricadenti nel Comune di Catania, e precisamente appartamento ubicato al numero civico 12 - scala D di Viale Bummacaro. Il suddetto immobile è identificato all'Ufficio del Territorio di Catania con i seguenti dati:

Appartamento per civile abitazione al piano terra, censito al N.C.E.U. al fg.37 part. 241 - sub. 254 - cat. A/3 - Classe 5 - vani 4.

Il sottoscritto, a seguito di conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni presso gli immobili di cui in premessa, e precisamente:

- n.2 sopralluoghi per accertarne le caratteristiche reali e la consistenza;
- n.2 Ispezioni c/o l'Agenzia del Territorio di Catania, ottenendo copia delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie;
- n.2 ispezioni c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa;
- n.2 ispezioni c/o L'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1. SOPRALLUOGO

Previo comunicazione a mezzo lettera raccomandata vengono convocate le parti in causa presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Viene fissato per il giorno 23.10.2023 il sopralluogo per l'immobile ubicato nel Comune Catania in Viale Bummacaro n.12 - scala D, censito al catasto fabbricati del Comune di Catania (fg.37 - part.241 - sub.254), al fine di prenderne visione e rilevarne le caratteristiche. A seguito del sopralluogo emergeva che l'immobile, adibito a civile abitazione, era abitato dall' anno 2010 dal sig. [REDACTED] e dai suoi familiari senza alcun contratto di locazione ma in virtù di un contratto preliminare di compravendita immobiliare trascritto in conservatoria ma mai formalizzato in atto di compravendita. Su richiesta e in accordo con l'occupante dell'immobile pignorato il sottoscritto il sopralluogo veniva rinviato a data da destinarsi.

In data 06.11.2023 veniva fissato un nuovo sopralluogo per l'immobile pignorato durante il quale il sottoscritto effettuava il rilievo metrico-grafico e fotografico dell'immobile pignorato in presenza dell'occupante.

Per i dettagli delle operazioni peritali si rimanda al Verbale di Sopralluogo redatto in data 06.11.2023, allegato alla presente relazione.

2.2. RISPOSTE AI QUESITI

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare riportato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva n.151/2023 è il seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Appartamento per civile abitazione al piano terra, censito al N.C.E.U. al fg.37 particella 241 - subalterno 254 - cat. A/3 - classe 5 - vani 4.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2.3.1. QUESITO 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 dei documenti prodotti, nonché dalla conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**DATI CATASTALI**

Agli immobili oggetto d'esecuzione, corrispondono i seguenti **dati catastali**:

IMMOBILE - fg. 37 - part. 241 - sub.254ASTE
GIUDIZIARIE®

VISURA DEL 28.09.2023

COMUNE DI CATANIA - INTESTATARI: ESECUTATOASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	Superficie Catastale	RENDITA
37	241	254	A/3	5	4 vani	62 mq	euro 371,85

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Confini**

L'immobile confina ad est con alloggio n.2, ad ovest con alloggio n.4, a nord con corte comune, a sud con androne.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2.3.2. QUESITO 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 note di trascrizione), in particolare tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

e-mail: arch.salvosposito@gmail.com



I dati riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione della procedura n.151/2023 sono corretti e vi è corrispondenza tra gli atti.



2.3.3. QUESITO c)



(...) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se in comproprietà o meno, con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;



Allo stato attuale l'intestazione dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 37 - particella 241 - subalterno 254, secondo quanto riportato al catasto fabbricati e nell'atto di pignoramento, risultano:

• Agli esecutati:



Sig. [REDACTED] - Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/2 in regime di comunione legali di beni



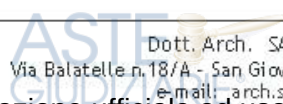
- Sig.ra [REDACTED] - Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/2 in regime di comunione legali di beni



2.3.4. QUESITO d)



(...) **accerti l'esatta provenienza, dell'i benefici** 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;



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO
Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
e-mail: arch.salvosposito@gmail.com



Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al fg.37 - part.241 - sub.254;

è stato rilevato quanto segue:

- **Trascrizione del 04/07/1983 - nn.25233/20377 - ATTO DI CESSIONE DI IMMOBILE PER ESPROPRIAZIONE PUBBLICA UTILITA' a favore del [REDACTED] - Notaio Sebastiano Laurino;**
- **Trascrizione del 10/12/1997 - nn.38766/29937 - CONVENZIONE EDILIZIA a favore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari contro il [REDACTED] - Notaio Giovanni Vigneri - Rep. 66324/19689 del 25/11/1997;**
- **Trascrizione del 12/06/2007 - nn.39966/68691 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Catania Notaio Reina Giuseppe - Rep. 36050/19096 del 05/06/2007;**
- **Iscrizione del 12/10/2007 - nn.18712/68692 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Unicredit Banca S.P.A. contro [REDACTED] Notaio Reina Giuseppe - Rep. 36051/19094 del 05/10/2007;**
- **Trascrizione del 10/03/2010 - nn.8070/16068 - ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE-AUT.CA FIRME a favore di [REDACTED] - Notaio Lazzara Salvatore - Rep. 105638/17941 del 05/03/2010;**
- **Trascrizione del 27/03/2023 - nn.10887/14082 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA - Rep. 932 del 23/03/2023 a favore Prisma SPV S.r.l. contro [REDACTED]**

2.3.5. QUESITO 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

La documentazione per l'espletamento della C.T.U. risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2.3.6. QUESITO f)

(...) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla rilevazione ipotecaria facenti capo alla Conservatoria dei Registri di Catania, si rileva che sul bene censito al N.C.E.U. - (fg.37 - part.241 - sub.254), gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Iscrizione del 12/10/2007 - nn.18712/68692 - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Unicredit Banca S.P.A. contro [REDACTED] Notaio Reina Giuseppe - Rep. 36051/19094 del 05/10/2007;
- **Trascrizione del 27/03/2023 - nn.10887/14082 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA - Rep. 932 del 23/03/2023 a favore Prisma SPV S.r.l. contro [REDACTED]**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2.3.7. QUESITO 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano esatti e corrispondenti con le risultanze catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO
Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
e-mail: arch.salvosposito@gmail.comASTE
GIUDIZIARIE®

La planimetria catastale del cespite risulta essere difforme dagli elaborati grafici del progetto di variante depositati sia all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catania sia presso gli uffici dello IACP di Catania. Le suddette difformità sono relative a variazioni della distribuzione interna e all'aumento della superficie utile (36 mq ca.) e della cubatura prevista in progetto (100 mc c.a) che hanno comportato modifiche al prospetto nord. La variazione della superficie interna ha determinato le seguenti modifiche: un ampliamento del salone d'ingresso in direzione nord per ricavare una nuova zona cucina; la creazione di una cameretta che ha inglobato la superficie della cucina originaria; la realizzazione di un secondo bagno (padronale) e un piccolo disimpegno (antibagno) adiacenti alla camera matrimoniale. Per tale ampliamento le pareti perimetrali sono state demolite e ricostruite occupando la superficie non residenziale dell'originario terrazzino - balcone prospiciente la corte interna. A seguito di questi interventi edilizi è stato riconfigurato interamente il prospetto nord non solo attraverso lo spostamento delle suddette pareti perimetrali ma anche attraverso la realizzazione di un volume aggiuntivo in muratura che include la nuova zona cucina, estensione del salone d'ingresso, che occupa parte della corte interna a servizio dell'alloggio.

2.3.8. QUESITO h)

(...) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile, appartamento al piano terra di un edificio ubicato nel Comune di Catania in viale Bummacaro n.12, censito al N.C.E.U. di Catania al **fg.37 - part.241 - sub.254**, ai sensi delle N.A. del P.R.G. vigente, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale 29 agosto 1964, n.296 e 30-31 luglio 1966 n.453, reso esecutivo con Decreto Presidente della Regione Siciliana n.166-A del 28-06-1969 e pubblicato nella G.U. n.55 dell'8-11-1969, ricade nel piano di zona di Librino, ex lege 167, approvato con decreto dell'Assessore Regionale allo sviluppo economico n.57/76 del 26/02/1976, modificato con variante giusta deliberazione consiliare n.212 del 13.12.1979, con destinazioni in zone "Miste Poli" tipo edilizio "G", (nucleo D-E- lotto 82) i cui termini per l'attuazione sono decaduti, omogenea "C". Inoltre, ai sensi del D.L. n.96 del 09.05.2002 art. 707, pubblicato nella G.U. n.131 del 08.06.2005, ricade nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa.

Si fa presente, inoltre, che l'immobile non ricade in zona vincolata da leggi statali e/o regionali per la tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, igienici, idrogeologici, delle coste marine, lacuali o fluviali, (art.23, comma 1, L.R. 37/85).

Di seguito si riporta uno stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G. relativa alla zonizzazione dell'area in cui ricade il cespite:

ASTE
GIUDIZIARIE®**ART. 21 AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE- SIMBOLO "F"**ASTE
GIUDIZIARIE®**ZONA « F »**

Le zone classificate con la lettera F nel P.R.G. sono riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno, a carattere economico e popolare.

Esse si compongono di comprensori nel cui ambito le destinazioni specifiche (servizi, verde, strade, aree edificabili, etc.) sono definite secondo i limiti e rapporti minimi inderogabili, fissati con i DD.MM. 1 e 2 Aprile 1968, sulla base delle densità comprensoriali come appresso specificate:

- Zona in località Nuovalucello a Nord del Viale Marco Polo: abitanti/ettaro 140;
- Zona posta a nord del Viale Ulisse compresa tra la linea ferroviaria ad est e lo svincolo dell'asse attrezzato ad ovest: abitanti/ettaro 140;
- Zona S. Giovanni Galermo: abitanti/ettaro 180;
- Zona Trappeto Nord: abitanti/ettaro 180;
- Zona Trappeto Sud: abitanti/ettaro 200;
- Zona di Librino: abitanti/ettaro 200;
- Zona di Canalicchio: abitanti/ettaro 200;
- Zona di Via Palermo ed altre: abitanti/ettaro 200.

Le delimitazioni di aree destinate alla edilizia, a verde, a servizi, etc., risultanti dalle planimetrie di P.R.G. nello ambito di ciascun comprensorio, hanno solo valore indicativo.

Pertanto sulla base delle destinazioni di cui sopra il Comune dovrà redigere uno studio generale dell'intero comprensorio, senza di che nessun piano particolareggiato di lottizzazione potrà essere sottoposto ad approvazione.

I comprensori saranno definiti nei dettagli mediante i piani predisposti ad iniziativa del Comune ovvero di Enti o di privati proprietari o meno, nei modi previsti dall'art. 3.

La realizzazione dei piani redatti dal Comune o di quelli proposti da Enti o da privati, può essere consentita dal Comune rispettivamente mediante concessione o convenzione, nelle quali oltre agli obblighi previsti dall'art. 3 e dall'ultimo comma dello art. 5 dovrà essere prevista la tipologia edilizia relativa a ciascun isolato, in base a caratteristiche rispondenti a una impostazione organica e unitaria per ciascun comparto, in conformità agli indirizzi dettati dallo studio generale redatto dal Comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2.3.9. QUESITO i)**

(...) accerti, per i fabbricati, la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile, censito al N.C.E.U. al **fg.37 - part.241 - sub.254**, è inserito al piano terra di un edificio a due elevazioni fuori terra ubicato nel quartiere di Librino in viale Bummacaro n.12 - interno "D", quartiere periferico del Comune di Catania. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di espropria fa parte del programma costruttivo n.51/CT Librino nucleo B-Lotto 12 promosso dallo IACP (Istituto Autonomo per le Case Popolari) di Catania. Il programma prevedeva la costruzione di n.122 alloggi e n.13 negozi, finanziato ai sensi della legge del 08/08/1977 n.513 su un'area acquisita dall'amministrazione comunale di Catania ricadente nell'ambito del Piano di Zona di legge 167 di "Librino" (G.U.R.S. del 20.03.1976).

Gli edifici inseriti nel suddetto programma costruttivo sono stati progettati con due differenti tipologie, il primo gruppo, all'interno del quale ricade l'immobile pignorato, è caratterizzato da palazzine a due livelli fuori terra, definiti "a gradoni", mentre al secondo gruppo fanno parte edifici "a schiera" costruiti su 6 livelli fuori terra. La costruzione di tutto il comparto edilizio, aventi caratteristiche economiche-popolari, è stata effettuata con licenza edilizia n.414 del 15/12/1978 e successiva variante n.247 del 30/03/1982, quest'ultima relativa alle modifiche interne degli edifici "a gradoni" e alle modifiche del piano portico degli edifici in linea, mentre il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Catania in data 04/09/1982.

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto presso l'immobile pignorato sono state rilevate alcune difformità di natura urbanistica quali la modifica del prospetto nord, prospiciente la corte interna, e alcune variazioni della distribuzione interna dell'unità immobiliare, interventi di ristrutturazione realizzati abusivamente



dall'attuale occupante. Tali modifiche sono state indicate dal sottoscritto negli elaborati grafici allegati alla presente relazione.



2.3.10. QUESITO 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^a comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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;

Attualmente non esiste alcun procedimento amministrativo o sanzionatorio in capo agli immobili inseriti nell'atto di pignoramento, né acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali per gli stessi beni.

Relativamente alla modifica del prospetto dell'unità immobiliare, dovuto all'aumento della superficie utile e della cubatura, non trova applicazione la legge n.47/85 o altre leggi di condono edilizio perché le ragioni del credito sono posteriori anche all'ultimo D.L. 269/2003.

L'applicazione dell'art. 34, comma 2 del d.P.R. n. 380/2001, il quale prevede la regolarizzazione dell'abuso attraverso l'erogazione di una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell'abuso (costo determinato in base alla l. n. 392/1978), non è applicabile.

Anche la doppia conformità dell'intervento edilizio abusivo alla disciplina urbanistica vigente (sia al momento in cui l'abuso è stato realizzato, sia al momento della presentazione della domanda di



sanatoria) non è verificata, occorrerà, pertanto, procedere alla demolizione dell'abuso e al ripristino dello stato dei luoghi secondo l'originario progetto approvato (vedasi elaborati grafici di progetto in allegato).

Relativamente alle variazioni della distribuzione interna, rilevate dal sottoscritto, difformi a quanto indicato nella planimetria catastale sia agli elaborati di progetto depositati presso il Comune di Catania e lo IACP di Catania, non costituiscono grave abuso edilizio. Trattandosi di demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature sono considerate lievi difformità che possono essere sanate da un punto di vista amministrativo, istanza di comunicazione preventiva, oggi modificata con la Legge 73 del 2010 in "CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata", questo relativamente agli interventi realizzati sulla superficie prevista in progetto e non per quella ampliata successivamente in maniera abusiva. Dovendo procedere alla demolizione di tutte le opere realizzate abusivamente che hanno determinato ampliamento di superficie e cubatura, si andrebbe a modificare l'integrità e la funzione dei nuovi ambienti; pertanto, non sarebbe vantaggioso lasciare l'attuale disposizione degli stessi che andrebbero, invece, demoliti per restituire, con una ricostruzione, la distribuzione interna originaria.

Riepilogando, per il ripristino dello stato dei luoghi e la regolarizzazione delle difformità rilevate occorrerà considerare i seguenti costi:

- *redazione di una SCIA, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, per la demolizione e la messa in pristino dello stato dei luoghi;*
- *direzione dei lavori per la demolizione e la messa in pristino dello stato dei luoghi;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *aggiornamento catastale relativo alle difformità presenti sull'immobile da presentare all'Agenzia del Territorio;*

Tali prestazioni professionali complessivamente possono essere valutate nella misura di €. 5.000,00 ca. (escluso IVA e Cassa di Previdenza).

Il costo complessivo delle sanzioni amministrative e dei versamenti relative all'aumento di superficie utile e cubatura, nonché degli oneri relativi alla demolizione, andrebbero computati dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo la presentazione della pratica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per gli oneri economici relativi alla demolizione e messa in pristino dello stato dei luoghi si può considerare un costo complessivo, tra interventi di demolizione e ricostruzione comprensivi di infissi e tinteggiatura, pari a € 25.000.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2.3.11. QUESITO k)

ASTE
GIUDIZIARIE®

(...) accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore**, 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare, appartamento posto al piano rialzato di Viale Bummacaro n.12 - scala "D" ubicato all'interno del comparto edilizio realizzato dallo IACP di Catania nel quartiere di "Librino", censito al fg.37 - part. 241 - sub.254, è attualmente abitato da una famiglia senza alcun contratto di locazione ma in virtù di un contratto preliminare di compravendita, mai formalizzato in atto di compravendita. L'atto preliminare è stato stipulato dalla madre dell'occupante con gli attuali proprietari, nonché executati, nell'anno 2010 e trascritto in conservatoria in data 10/03/2010 ai

ASTE
GIUDIZIARIE®
Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO
Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
e-mail: arch.salvosposito@gmail.comASTE
GIUDIZIARIE®
16



nn.8070/16068. Gli esecutati, che da alcuni non abitano presso l'unità immobiliare pignorata, risultano residenti in altro capoluogo.



2.3.12. QUESITO I)

(...) 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 trovano, 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;

Descrizione generale del contesto insediativo

L'immobile oggetto della presente procedura, censito al catasto fabbricati con il fg.37 - part. 241 - sub. 254, è ubicato all'interno di un edificio con ingresso al civico n.12 di viale Bummacaro presso il Comune di Catania. Il suddetto edificio fa parte di un complesso edilizio realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case popolari di Catania alla fine degli anni '70 all'interno di un lotto di terreno nel quartiere di "Librino" a sud-ovest del capoluogo etneo, acquisito dal Comune di Catania con espropriazione da privati e poi ceduto al suddetto Ente.

Il quartiere di Librino dal 2013, dopo la riforma delle Municipalità, fa parte della vasta VI Circoscrizione, risultata dall'accorpamento



delle ex IX e X Municipalità, la quale include tutti i quartieri a sud dell'aggregato urbano: San Giorgio, Fontanarossa (che comprende l'omonimo aeroporto), Zia Lisa, Villaggio Sant'Agata, Pigno, Villaggio Santa Maria Goretti, Plaia, Primosole (dove sfocia il fiume Simeto), fino ad arrivare alla Zona industriale di Pantano d'Arci e Passo Martino.

Confina a nord con il quartiere San Giorgio, a nord-est con il quartiere Villaggio Sant'Agata, a sud-est con la contrada Gelso Bianco, a sud con il Pigno e a ovest con il comune di Misterbianco.

La progettazione del quartiere fu prevista dal Piano Regolatore Generale di Luigi Piccinato, adottato nel 1964 e approvato nel 1969. Il progetto originale prevedeva l'accoglienza di circa 60.000 abitanti in un sistema moderno costituito da grossi anelli delimitati da larghe strade ed isole alberate, nonché strutture sociali, scolastiche, religiose ed amministrative tali da renderlo perfettamente autonomo dalla città.

Nel 1970, in esecuzione del decreto dell'Assessorato Regionale allo Sviluppo Economico, il comune di Catania affidò al gruppo Kenzō Tange e Urtec di Tokyo la redazione di un piano particolareggiato e all'Italstat l'effettuazione degli studi preliminari. Il progetto di Tange fu consegnato nel 1972 e reso esecutivo come Piano di Zona nel 1976. Esso prevedeva anche la realizzazione di alcune lingue di verde, specificatamente dedicate ai vari gruppi di stabili abitativi e di un vasto parco di 31 ettari. Pensata fin dall'inizio come una sorta di new town, collegata al centro da un asse viario il risultato fu ampiamente inespresso.

Nella scelta della zona non si tenne però conto del problema del forte inquinamento acustico prodotto dagli aerei che decollavano ed atterravano nel prospiciente aeroporto di Catania-Fontanarossa. La

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

natura argillosa del terreno non ne consentiva una valorizzazione immobiliare e il quartiere "modello" non divenne mai un insediamento abitativo di pregio e di livello elevato quanto un insediamento di case popolari e cooperative edilizie. A ridosso della zona, inoltre, a partire dai primi anni settanta, si era sviluppata la costruzione di case abusive ai margini dei quartieri Fossa della Creta e San Giorgio, ambedue confinanti con Librino. La massiccia edificazione abusiva venne colpevolmente sanata dalla politica di quegli anni. In seguito a ciò fu necessaria una variante del progetto originario che inglobasse questo nuovo tessuto urbano autocostruito, variante che fu approvata nel 1979 portando ad un aumento della densità abitativa a danno delle aree destinate ad attrezzature e verde pubblico.

Il quartiere è privo di molti servizi oltre a spazi verdi fruibili, e presenta rarefatte aree di aggregazione sociale, costituite essenzialmente da pochissime piazzette e qualche parco giochi, a questi si sostituiscono gli esercizi commerciali, come bar, chioschi e i centri scommesse.

Per quanto riguarda i trasporti pubblici il quartiere è servito da poche linee di bus urbani gestiti da AMT.

La Ferrovia Circumetnea ha in progetto di far passare la linea della metropolitana nelle immediate vicinanze della porzione sud del quartiere, le quali stazioni più vicine saranno "Verrazzano" sotto l'asse attrezzato, nella parte est del quartiere Librino, l'altra denominata "Palermo" in via Fossa della Creta. Tratta in attesa di finanziamento.

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato destinato a civile abitazione nel quale è ubicato l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva,

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

identificata al catasto fabbricati al fg.37 - part.241 - sub. 254, è stato costruito ed ultimato nel 1981 con licenza edilizia n.414 del 15/12/1978 e successiva variante n.247 del 30/03/1982, mentre il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Catania in data 04/09/1982. Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio costituito da due gruppi di edifici, il primo gruppo, all'interno del quale ricade l'immobile pignorato, è caratterizzato da 5 palazzine a due livelli fuori terra definiti "a gradoni", mentre il secondo gruppo è costituito da n.8 edifici "a schiera" costruiti su 6 livelli fuori terra disposti parallelamente ma in posizione anteriore al primo gruppo. L'intero comparto edilizio rientra nel programma costruttivo n.51 /CT Librino nucleo B-Lotto 12 promosso dallo IACP (Istituto Autonomo per le Case Popolari) di Catania. Il programma prevedeva la costruzione di n.122 alloggi e n.13 negozi, finanziato ai sensi della legge del 08/08/1977 n.513 su un'area acquisita dall'amministrazione comunale di Catania ricadente nell'ambito del Piano di Zona di legge 167 di "Librino" (G.U.R.S. del 20.03.1976).

Dalla relazione tecnica depositata presso lo IACP di Catania si evince che per gli edifici è stata utilizzata una struttura in c.a. e solai a struttura mista di laterizi forati e c.a. o in prefabbricati a nervatura parallela. La tamponatura esterna è stata prevista a cassa vuota con tavole esterne in laterizi di cm 12 e tavola interna da cm 6-8 con interposto strato isolante termo acustico. Analogamente lo strato isolante è inserito sul solaio abitabile e nel sottotetto, mentre per i divisori interni sono stati utilizzati laterizi forati da 6-8 cm. La copertura, a tetto, è stata realizzata con solaio inclinato latero-cementizio completo di manto di tegole tipo "marsigliese". Gli intonaci interni sono del tipo civile per pareti, i soffitti rifiniti con

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

coloritura a tempera, mentre gli esterni sono del tipo "terranova" con aggiunta di idrofugo. Per gli infissi esterni erano stati previsti lamierino zincato del tipo monoblocco completi di doppio vetro con avvolgibili. Relativamente agli impianti di riscaldamento era stato previsto un sistema centralizzato, mentre per gli edifici multipiano l'installazione di impianto di ascensore.

Le condizioni manutentive dei prospetti sono mediocri. Sono presenti fenomeni di degrado dovuti ad umidità di risalita, varie macchie ed efflorescenze oltre evidenti tracce di ripristino dell'intonaco per l'inserimento di impianti e climatizzatori oltre all'inserimento di elementi non previsti dal progetto autorizzato dal Comune quali: verande in alluminio, pergole, tende, rivestimenti parietali e recinzioni di differenti materiali e colori oltre ad altre strutture precarie.

L'ingresso principale al corpo scale "D" è ubicato al piano rialzato del prospetto sud, in posizione arretrata rispetto all'edificio caratterizzato da un corpo scale esterno. Sul prospetto sud e nord sono allocate due piccole corti al piano terra destinati a giardino, modificate dagli interventi edilizi abusivi effettuati nel corso degli anni dai residenti.

Il portone d'ingresso in metallo e vetro a due ante, coperto da una pensilina in c.a., immette nell'androne del corpo scala che distribuisce simmetricamente quattro appartamenti e la rampa di scale, collocata in fondo al vano, che collega i piani superiori. Gli interni sono rifiniti con intonaco e pittura di colore bianco mentre la pavimentazione è realizzata con piastrelle quadrate di colore rosso e di piccolo formato.



Le condizioni manutentive generali dell'androne del corpo scale sono mediocri, sono visibili fenomeni di degrado localizzati dovuti ad infiltrazione di acque meteoriche, distacco di intonaco, macchie ed efflorescenze diffuse lungo le pareti.

Sulla parete destra dell'androne è collocato l'ingresso all'appartamento oggetto di espropria.



Appartamento al piano rialzato - (fg. 37 - part.241 - sub.254)

La planimetria dell'appartamento si sviluppa lungo l'asse nord-est e presenta finestrate e un secondo ingresso carrabile lungo il prospetto nord della palazzina prospiciente la viabilità interna del complesso edilizio. L'unità immobiliare confina simmetricamente con l'analogo subalterno censito con il n.255 e presenta l'ingresso principale carrabile sul corpo scala "D", ubicato sul prospetto est della palazzina a gradoni, tipologia edilizia descritta nella relazione tecnica depositata presso lo IACP di Catania.

Dalla porta di ingresso blindata si accede ad un grande vano adibito a salone che si conclude sul lato nord con la zona cucina, (in posizione non coincidente con quella originaria) mentre a ovest immette attraverso un piccolo corridoio al bagno principale, successivamente ad una cameretta e infine alla camera matrimoniale. La zona notte si conclude con altri due ambienti realizzati a seguito di lavori di ampliamento non autorizzati, e precisamente: un piccolo vano adibito a disimpegno collegato alla camera matrimoniale, con il quale originariamente costituiva un unico grande vano, e in successione, un secondo bagno per la cui costruzione è stata utilizzata



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

la superficie destinata originariamente alla corte esterna. La cameretta e i due bagni sono dotati rispettivamente di una finestra a due ante e da due piccole finestre a vasistas, tutte in alluminio anodizzato di colore bianco, prospicienti sul prospetto nord. Anche la cucina, in fondo al salone principale, è dotata di una finestra a vasistas accanto alla porta del secondo ingresso, apertura prevista anche nell'originario progetto autorizzato dal Comune, che segnava la conclusione del vano originario. Anche per lo spazio adibito attualmente alla cucina è stata utilizzata parte della corte esterna prospiciente il prospetto nord, determinando, anche in questo caso aumento della cubatura oltre che della superficie residenziale senza autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

La riconfigurazione del prospetto nord ha determinato la costruzione di un volume edilizio interamente rivestito con lastre in gres di colore grigio e dotato di piccole finestre orizzontali in alluminio anodizzato di colore bianco con vetro camera. Il volume, che è prospiciente sulla viabilità interna al complesso edilizio e in parte sulla piccola corte interna, è delimitato lungo il prospetto nord da un muretto, anch'esso rivestito con i medesimi materiali e colori, e da un cancello metallico a tre ante che segna il secondo ingresso pedonale all'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Le porte interne installate sono in legno laccate di bianco di buona fattura e versano in ottime condizioni.

La finestra a due ante, presente nella cameretta, è inserita in monoblocco di lamierino verniciato con smalto di colore bianco e cassone porta tapparelle in pvc del medesimo colore.

Le condizioni generali dell'immobile sono ottime, ad eccezione di alcune tracce di umidità in prossimità della cucina dovute alla

risalita di acqua meteorica e in parte a condensa, fenomeni cagionati anche dalla poca ventilazione presente negli ambienti che hanno determinato, in prossimità della parte basamentale, distacco della rifinitura parietale e del sottostante strato di intonaco.

I due bagni si presentano in ottime condizioni e sono dotati di tutti gli apparecchi sanitari e arredi moderni di recente installazione.

Le pareti degli ambienti principali sono intonacate al civile e rifinite con pittura bianca. In tutti gli ambienti, ad eccezione della cameretta, sono presenti decorazioni in cartongesso nei soffitti, con differenti disegni e sagomature, ma anche sulle pareti del salone d'ingresso.

La pavimentazione per tutti gli ambienti principali è costituita da piastrelle in gres porcellanato di formato quadrato con effetto marmorizzato lucido. Il bagno ubicato nel corridoio presenta un rivestimento parietale, per un'altezza di oltre 2 metri, con lastre in gres porcellanato con effetto marmorizzato nero, analogo materiale e colori anche per la pavimentazione. Il bagno padronale presenta un rivestimento parietale e sulla pavimentazione piastrelle in gres porcellanato con un formato quadrato e colore bronzato.

Gli impianti elettrico, antintrusione e idrico-sanitario sono funzionanti ma privi di certificazione. L'impianto di riscaldamento risulta assente mentre per l'acqua sanitaria è utilizzato un boiler elettrico. Per il raffrescamento estivo e il riscaldamento sono stati installati climatizzatori a pompa di calore.

I rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo mostrano che la superficie residenziale dell'unità immobiliare a seguito dell'intervento edilizio (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma, a circa 85 mq (superficie



netta), la superficie lorda complessiva è di 107 mq ca. L'altezza interna di interpiano è di 2,65 m misurata fino al controsoffitto in cartongesso presente in tutta l'unità immobiliare con differenti disegni.

Nel progetto originario la superficie residenziale dell'unità immobiliare assomma, a circa 49 mq (superficie netta), quella non residenziale, costituita dal terrazzino-balcone ubicato sul prospetto nord, è di mq 16 ca. (ragguagliata a 5 mq), la superficie lorda complessiva è di 62 mq ca.

Computo delle superfici

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

Secondo la norma UNI 10750, la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le quote percentuali delle superfici scoperte (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, etc.). In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 - 50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per la superficie degli spazi scoperti la norma fornisce differenti coefficienti di ponderazione delle superfici in ragione della tipologia di tali spazi. Nel caso specifico:
 - le terrazze e similari sono ponderate con un coefficiente pari a: o 15% qualora la superficie della singola terrazza sia superiore a 25 mq; o 25% in tutti gli altri casi (DPR 138/98).





Le superfici dei singoli ambienti, computate sulla base del progetto originario, sono di seguito riportate:

Appartamento al piano terra (fg.37 - part.241 - sub.254)

- Ingresso - Salone: **17,60 mq**
- Corridoio: **4,16 mq**
- Camera matrimoniale: **18 mq**
- Bagno: **4,60 mq**
- Cucina: **4,60 mq**



Superficie utile netta interna: 49 mq ca.



Superficie non residenziale (s.n.r.)

Per i balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze **siano comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

Pertanto, avremo:

- Superficie terrazzino - balcone = 16 mq
- Superficie ragguagliata quota terrazzino (0,30% fino a 25 mq) = 16 mq $\times$ 0.30 (fattore correttivo) = **4,8 mq**

Superficie lorda (commerciale): 57 mq

Totale Superficie lorda (commerciale): 57 mq + 5 mq (sup. balcone-terrazzino) = 62 mq

Allo stato di fatto la superficie complessiva e la relativa cubatura, come già indicato nei paragrafi precedenti, risultano ampliati attraverso interventi edilizi non autorizzati. Le superfici dei singoli ambienti, alcuni dei quali sono stati rifunzionalizzati e ampliati, altri realizzati interamente, sono state computate sulla base dei rilievi



ASTE
GIUDIZIARIE

metrici e arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). Le dimensioni sono di seguito riportate:

- Ingresso - Salone - Zona cucina: 37 mq
- Corridoio: 7 mq
- Cameretta: 13 mq
- Ripostiglio: 4 mq
- Camera matrimoniale: 7,5 mq
- Bagno ospiti: 4,5 mq
- Disimpegno: 8 mq
- Bagno padronale: 4 mq

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Superficie utile netta interna: 85 mq ca.

Superficie lorda (commerciale): 107 mq

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

2.3.13. QUESITO 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;**

Il valore stimato per il bene oggetto di espropria è stato determinato tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile, del periodo di costruzione dello stesso, dello stato di conservazione ed infine del reale andamento del mercato immobiliare a livello locale.

Tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari dell'immobile oggetto di stima, al fine di ricercarne il più probabile **valore di mercato**, il sottoscritto ha adottato il metodo per

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

capitalizzazione dei redditi mediandolo, in seguito, con i valori medi rilevati dal mercato desunti dall'indagine svolta tramite colloqui con operatori immobiliari locali (fonti: *Tecno casa, Monti, Gabetti, Time, Sovim*) consultazioni di pubblicazioni di settore, dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile fg.37 - part. 241 - sub.254 - (appartamento)

STIMA ANALITICA CON LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del *Reddito netto* e calcolo del *tasso di capitalizzazione*.

- REDDITO NETTO

Da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona censuaria specifica relativo all'immobile, il valore medio di affitto è il seguente:

I valori relativi al 1° semestre 2023 per le abitazioni di tipo economico variano tra i 2 €/mq/mese e 2,8 €/mq/mese. Tenendo conto della localizzazione dell'immobile, del grado di luminosità e panoramicità, delle rifiniture interne ed esterne del fabbricato, della tipologia edilizia e della localizzazione nel territorio, si è scelto di utilizzare un valore che rispecchia i dati reali del mercato locale attuale, tenuto conto delle dimensioni ridotte dell'unità pignorata, di un' edilizia a carattere economico-popolare e un'ubicazione molto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

e-mail: arch.salvosposito@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE

periferica e distante dal centro urbano del capoluogo etneo. Pertanto, il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'IMMOBILE è con buona approssimazione di € 250,00.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = € 250,00 \times 12 = € 3.000,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti all'immobile quali:

- Spese di manutenzione
- Imposte

quindi $Rn = Rl - S$ dove

$Rn =$ Reddito netto annuo

$S =$ Spese annue (15%) e dove

$$Rn = € 3.000,00 \times (1 - 0,15) = € 2.550,00$$

– TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4 %; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (*Localizzazione urbana*: centralità, presenza di strutture collettive, livello di inquinamento ambientale, densità abitativa del contesto; *Posizionali*: panoramicità, prospicienza e luminosità, quota stradale; *Tecnologiche*: dotazione impianti, rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).

quindi $r = r' - c = 4 \% - 1,00 \% = 0,30 \%$

tale valore correttivo (considerato peggiorativo), come già precedentemente indicato, viene calcolato tenendo conto della

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

tipologia edilizia, dell'anno di costruzione, del grado di rifinitura e di manutenzione, della dotazione di impianti, e soprattutto della localizzazione che ne penalizza il valore, e quindi l'appetibilità commerciale rispetto ad altre zone del territorio comunale.

– **VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula

$$Vm = R/r$$

dove Vm = Valore di mercato dell'immobile;
 R = Reddito annuale netto;
 r = Tasso di capitalizzazione;

quindi $Vm = € 2.550,00 / 0,030 = € 85.000,00$

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili (*abitazioni di tipo economico-popolare*) secondo i **valori OMI** relativi al Comune di Catania - Fascia/zona: Suburbana: S.Teodoro - Librino - V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'Agata: E3- Microzona catastale n.24, è risultato compreso tra 560,00 €/mq e 800,00 €/mq che rappresenta il livello di maggiore pregio (stima 1° semestre 2023), mentre secondo le quotazioni del **Borsino Immobiliare** il prezzo per la tipologia di abitazioni - categoria "*Abitazioni in stabili di seconda fascia*", per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso tra 402,00 €/mq e 711,00 €/mq.

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare un **valore tra quelli indicati dalle quotazioni OMI**

ASTE
GIUDIZIARIE

e Borsino Immobiliare che è in linea con le caratteristiche dell'immobile e quelle reali di mercato.

Applicando alla consistenza dell'immobile un valore di € 750,00/mq, (valore del mercato immobiliare locale) si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm1 = 750,00 \text{ €/mq} \times mq \text{ } 107,00 = \text{€ } 80.000,00 \text{ in c.t.}$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$Vmt = (\text{€ } 85.000,00 + \text{€ } 80.000,00) / 2 = \text{€ } 82.000,00 \text{ in c.t.}$$

A tale importo occorre decurtare le spese necessarie per regolarizzare gli abusi rilevati dal sottoscritto e riconfigurare l'unità immobiliare secondo quanto previsto in progetto che al momento consideriamo, prudenzialmente, pari a € 30.000,00 (demolizione + ricostruzione + spese tecniche)

$$\text{Totale valore immobile} = \text{€ } 82.000,00 - \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 52.000,00$$

Considerata la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione ivi individuata nella misura del 15% del suddetto valore, in considerazione anche di eventuali altre spese necessarie alle sanzioni amministrative che il Comune deciderà di applicare che non sono state calcolate dal sottoscritto oltre ad eventuali spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi, e che andranno in capo al nuovo acquirente, avremo i seguenti importi:

$$\begin{aligned} & - \text{Unità immobiliare (appartamento censito al fg.37 - part. 241 -} \\ & \text{sub.254)} = \text{€ } 52.000,00 - 0- ,15\% = \text{€ } 44.000,00 \text{ in c.t.} \end{aligned}$$

ASTE
GIUDIZIARIE

**2.3.14. QUESITO n)**

(...) indichi l'opportunità di procedere alla **vendita in unico lotto o 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;

Considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita dell'unità immobiliare pignorata non risulta essere divisibile.

Pertanto, lo scrivente considera la vendita dell'immobile con un unico lotto.

**LOTTO UNICO costituito da:**

- **Immobile censito al fg.37 - part.241 - sub.256 (appartamento al piano rialzato)**

**2.3.15. QUESITO o)**

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



La **documentazione fotografica** e la **planimetria catastale** dell'immobile sono inseriti in calce alla Relazione.

**2.3.16. QUESITO 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;



L'immobile censito al N.C.E.U. al **foglio 37 - particella 241 - subalterno 254** in data odierna risulta essere intestato:



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO
Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
e-mail: arch.salvosposito@gmail.com





- **Agli esegutati:**
- **sig. [REDACTED] - Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/2**
- **sig.ra [REDACTED] - Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/2**

Pertanto, la quota in capo agli esegutati sul **valore complessivo** stimato per l'immobile sarà pari a:

€. 44.000,00 (diconsi euro quarantaquattromila/00),



2.3.17. QUESITO 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 quante sono i lotti: ogni 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'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.

Le caratteristiche tipologiche e distributive del cespite non consente una divisibilità dei singoli in quanto le parti risultanti da un eventuale frazionamento risulterebbero scarsamente funzionali rispetto all'intero.





3. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, consegna i fascicoli delle parti in causa, resta a disposizione per ogni chiarimento e ribadisce che il *più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile è il seguente:*

Valore complessivo dell'immobile: pari a € 44.000,00

Totale quote in capo agli esecutati: € 44.000,00



San Giovanni La Punta, 16.02.2024



Il C.T.U.

Dott. Arch. Salvatore Sposito



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

e-mail: arch.salvosposito@gmail.com

