

ESPERTI RIUNITI
del
dott. ing. Luigi Longo
Via Truglio n° 77 - 95047 Paternò (CT)
Via Andrea Vesalio n° 1 – 90134 Palermo (PA)
Linea 1 tel/fax 095.855684 Linea 2 tel/fax 095.536473
Mobile ++39.320.7671552
PEC: longoing.luigi@pec.it
E-Mail:longoing.luigi@inwind.it

ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott.ssa Fascetto Sivillo Maria

ASTE GIUDIZIARIE.it
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
179/2014 R. G. Es.

Consulente Tecnico
dott. ing. Longo Luigi

ASTE GIUDIZIARIE.it
Luigi Longo

ASTE GIUDIZIARIE.it

ingegnere

Pagina 1 di 33



PREMESSA

Io sottoscritto Luigi ing. Longo venivo nominato consulente tecnico nella causa in epigrafe con l'ordinanza del G.E. del 26.02.2016 e, a seguire, veniva fissata la data per il conferimento d'incarico di stima e per la prestazione del giuramento di rito.

Preso atto dei beni staggiti in data 04.04.2016 mi sono recato una prima volta sui luoghi oggetto della CTU dove non ho rilevato alcuna presenza e, solo successivamente (in data 15.04.2016) recatomi sui luoghi ho rilevato la sola presenza dell'esecutato il quale eccependo la limitazione del suo diritto alla privacy impediva di effettuare rilievi fotografici all'interno della unità immobiliare. Informato dei fatti il G.E. questi invitava lo scrivente a non sospendere la procedura e ne autorizzava il deposito della consulenza senza elaborato fotografico relativamente alle foto interne all'unità immobiliare staggita.

Successivamente sono state effettuate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre in data 26 Aprile, 05 Luglio e 04 Agosto 2016.



QUESITI

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 [...]"

Il compendio dei beni staggiati è costituito da tre distinti cespiti, tutti ricadenti nel territorio di Giarre (CT), e più precisamente:

- a. Appartamento in via Regina Pacis n. 6/A
- b. Garage in via Regina Pacis n. 6/A
- c. Terreno con fabbricato urbano in via Ruggero I n. 26

APPARTAMENTO IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Il bene staggiato è un appartamento per civile abitazione facente parte di un complesso edilizio residenziale sito al civico 6/A di via Regina Pacis a Giarre (CT). Entrando dal portone principale si accede ad un corpo scala e da qui all'unità abitativa, ubicata al piano rialzato. Detta unità abitativa ha tre affacci su spazi condominiali ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre al foglio 59, part. 523, sub 5, int. 2, ctg. A/2. Nella sua interezza essa confina:

- | | |
|---------|-----------------------|
| a Nord | con area condominiale |
| a Sud | con area condominiale |
| a Est | con altra ditta |
| a Ovest | con area condominiale |

Relativamente ai confini rilevati in sede di sopralluogo questa C.T.U. riferisce che vi è conformità tra questi e quelli emergenti dai certificati in atti

Luigi Longo

ingegnere

Pagina 3 di 33

GARAGE IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Il bene staggito è un garage facente parte di un complesso edilizio residenziale sito al civico 6/A di via Regina Pacis a Giarre (CT). Detto bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre al foglio 59, part. 523, sub 26, ctg. C/6 e nella sua interezza esso confina:

a Nord	con terrapieno condominiale
a Sud	con spazio comune carrabile
a Est	con altra ditta
a Ovest	con altra ditta

Relativamente ai confini rilevati in sede di sopralluogo questa C.T.U. riferisce che vi è conformità tra questi e quelli emergenti dai certificati in atti

TRATTO DI TERRENO CON FABBRICATO URBANO IN VIA RUGGERO I N. 26 – GIARRE

Il bene staggito è un tratto di terreno sito a Giarre nella frazione di Santa Maria La Strada ed esattamente al civico n. 26 di via Ruggero I. All'interno di questo appezzamento di terreno ricade un fabbricato urbano a due elevazioni fuori terra a cui si accede attraverso un tratto di strada carrabile che si diparte dal portone principale, prospiciente la pubblica via.

Detto bene è censito al N.C.T. del Comune di Giarre al foglio 29, part. 456 (F.R.) e part. 755.



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 note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota[...]”

Tra i dati riportati nell’atto di pignoramento e quelli nella certificazione notarile vi è perfetta coerenza. Dagli atti si evince con chiarezza che l’appartamento ed il garages di via Regina Pacis n. 6/A a Giarre è in comproprietà tra i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] (quota di proprietà pari a 4/6), [REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/6) e [REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/6), mentre il tratto di terreno con fabbricato urbano di via Ruggero I, sempre a Giarre, è di esclusiva proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] Si riferisce altresì che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori eseguiti.



c.”[...]Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato 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 [...]”

In merito alla titolarità del bene si riferisce che l’appartamento ed il garages di via Regina Pacis n. 6/A a Giarre è in comproprietà tra i sig. [REDACTED] (quota di proprietà pari a 4/6), [REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/6) e [REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/6), mentre il tratto di terreno con fabbricato urbano di via Ruggero I, sempre a Giarre, è di esclusiva proprietà di [REDACTED]

Relativamente al regime patrimoniale si riferisce che il sig. [REDACTED] (obbligato in solido) e la sig.ra [REDACTED] (obbligata nei limiti della sua quota ereditaria) sono rispettivamente celibe e nubile e pertanto non ricorre la necessità di indicare il regime patrimoniale mentre la sig.ra [REDACTED] vedova di [REDACTED] (obbligata in solido) era in regime patrimoniale di comunione legale di beni.



d.”[...] Accertare 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[...].”

Nel verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e quindi nell'accertare l'esatta provenienza del bene staggito si è riscontrato che questi è giunto ai debitori eseguiti con i seguenti passaggi notarili:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE(A2) IN GIARRE, VIA REGINA PACIS 6/A

AUTORIMESSA (C6) IN GIARRE, VIA REGINA PACIS 6/A

- da potere di [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di ½ per atto di compravendita del 25.07.1994 trascritto a Catania il 09.08.1994 ai nn. 27697/20463 rogato dal Notaio Giovanni Vigneri rep. N. 61742/17578

- per atto di compravendita del 08.11.1971 rogato dal Notaio Gaetano Grasso rep. 5796/3661, trascritto a Catania il giorno 09.11.1971 ai nn. 32885/49321 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e

[REDACTED] Con questo atto [REDACTED] acquistarono il terreno su cui poi hanno regolarmente edificato il complesso edilizio residenziale in questione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Luigi Longo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRATTO DI TERRENO CON FABBRICATO URBANO SITO IN VIA RUGGERO I N. 26/A

(NCT di Giarre Fg. 29, part. 456 F.R. (mq. 29) e part. 755 (mq 2375))

- da potere di [REDACTED] ed altri per atto di compravendita del 20.07.2005 trascritto a Catania il 22.07.2005 ai nn. 49984/27118 rogato dal Notaio Filippo Patti da Riposto rep. N. 244741/29109 sopra i seguenti immobili:

a. Fabbricato rurale in Giarre, cortile, centiare 54, in NCT al foglio 29, part. 457

b. Terreno in Giarre, cortile, are 1, in NCT al foglio 29, part. 458

- da potere di [REDACTED] ed altri per atto di compravendita del 20.07.2005 trascritto a Catania il 22.07.2005 ai nn. 49985/27119 rogato dal Notaio Filippo Patti da Riposto rep. N. 244741/29109 sopra il seguente immobile:

c. Fabbricato rurale in Giarre, via Ruggero I, centiare 29, in NCT al foglio 29, part. 456

- da potere di [REDACTED] ed altri per atto di compravendita del 20.07.2005 trascritto a Catania il 22.07.2005 ai nn. 49986/27120 rogato dal Notaio Filippo Patti da Riposto rep. N. 244741/29109 sopra i seguenti immobili:

d. Terreno di are 1.50, NCT fg. 29 part. 459, fraz. Santa Maria la Strada

e. Terreno di are 1.20, NCT fg. 29 part. 460, fraz. Santa Maria la Strada

f. Terreno di are 7.80, NCT fg. 29 part. 462, fraz. Santa Maria la Strada

g. Terreno di are 1.50, NCT fg. 29 part. 463, fraz. Santa Maria la Strada

h. Terreno di are 0.85, NCT fg. 29 part. 464, fraz. Santa Maria la Strada

i. Terreno di are 9.36, NCT fg. 29 part. 730, fraz. Santa Maria la Strada

l. Abitazione (A4), via Ruggero I n. 26, NCEU fg. 29 part. 731



I beni sopra individuati dalle lettere a) e b), sono pervenuti per successione legittima di:

██████████ presentata c/o Ufficio Registro di Giarre il 25.03.2002

██████████ presentata c/o Ufficio Registro di Giarre il 25.01.1994

e per atto di compravendita del giorno 08.05.1990 a rogito del Notaio Francesco Giamporcaro di Fiumefreddo di Sicilia, registrato a Giarre il 28.05.1990 al n. 1165

Il bene sopra individuato dalla lettera c) è pervenuto per atto del giorno 08.05.1990 a rogito del Notaio Francesco Giamporcaro di Fiumefreddo di Sicilia

I beni sopra individuati dalle lettere d), e), f), g), h), i), l), sono pervenuti per successione legittima di:

██████████ presentata c/o Ufficio Registro di Giarre il 25.03.2002

██████████ presentata c/o Ufficio Registro di Giarre il 25.03.2002

È stata accertata l'esatta provenienza dei beni e per maggiori dettagli si rimanda alla Certificazione Notarile Ipocatastale del 09.04.2014, prodotta in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ingegnere

Pagina 9 di 33



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[...]"

Al momento della acquisizione degli atti la documentazione risultava incompleta in quanto mancante di planimetria (conforme ai luoghi) relativa all'immobile pignorato.

f."[...]Accertare se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento[...]"

Dalle risultanze del certificato notarile di cui in atti alla data del 09.04.2014 gli immobili risultano liberi o da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai registri di pubblicità immobiliare ad eccezione di quanto sotto indicato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ingegnere

Pagina 10 di 33



Pignoramento Immobiliare

del: 10.02.2014

trascritto: a Catania il giorno 11.03.2014 ai nn. 9128/7109

a favore: Unicredit s.p.a.

a carico:

gravami: Appartamento (A2) via Regina Pacis 6/A, NCEU P.T., fg. 59, part. 523, sub 5

Garage (C6) via Regina Pacis 6/A, NCEU fg. 59, part. 523, sub 26

Fabbricato Rurale via Ruggero I n. 26 Giarre NCT fg. 29, part. 456

Terreno in Giarre NCT fg. 29, part. 755

Ipoteca Volontaria

nascente: atto di mutuo rogato dal Notaio Filippo Patti di Riposto il 21.06.2005

iscritta: a Catania il giorno 22.06.2005 ai nn. 42183/14056

a carico:

gravami: Appartamento (A2) via Regina Pacis 6/A, P.T., fg. 59, part. 523, sub 5

Garage (C6) via Regina Pacis 6/A, fg. 59, part. 523, sub 26

a favore: Banco di Sicilia s.p.a.

importo: € 225.000,00 di cui € 150.000,00 per sorte capitale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ingegnere

Pagina 11 di 33



Ipoteca Volontaria

nascente: atto di mutuo rogato dal Notaio Paolo Saporita di Giarre il 10.04.2007

iscritta: a Catania il giorno 17.04.2007 ai nn. 27776/7821

a carico:

gravami: Terreni in Giarre in c.da S. M. la Strada NCT fg. 29, partt. 459,

460,462,463,464,730,456,457 e 458

a favore: Banco di Sicilia s.p.a.

importo: € 150.000,00 di cui € 100.000,00 per sorte capitale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ingegnere

Pagina 12 di 33



g.”[...]Provvedere alla identificazione catastale degli immobili, 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 dei beni, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provvedere, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria dei beni alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario [...]”

È stata accertata l’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali. Per quanto attiene al Garage di via Regina Pacis n. 6/A e al tratto di terreno di via Ruggero I n. 26 a Giarre esiste coerenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, cosa che non possiamo dire per l’appartamento di via Regina Pacis n. 6/A a Giarre laddove rispetto alla planimetria catastale sono state rilevate delle difformità non volumetriche.

Anche se non è stata creata alcuna volumetria, di fatto gli esecutati si sono appropriati di una superficie condominiale, accorpandola al proprio appartamento, della quale non potranno produrre alcun titolo di provenienza. In mancanza del titolo di provenienza detta area non si potrà censire all’Ufficio del Territorio sicché non è possibile conformare lo stato dei luoghi alla planimetria catastale.



h."[...]Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente[...]"

I beni staggiti sono un appartamento ed un garages ubicati in via Regina Pacis n. 6/A a Giarre ed in quanto unità immobiliari non necessitano di alcun certificato che indichi la destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ingegnere

Pagina 14 di 33



i.”[...]Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca furono realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza delle costruzioni 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[...].”

APPARTAMENTO IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

L'intero complesso residenziale di via Regina Pacis n. 6/A a Giarre venne costruito nel 1973 ed è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Per la realizzazione di detto residence vennero presentate ed istruite ben 4 pratiche ed esattamente la P.E. 39/73, la P.E. 95/73, la P.E. 151/74 e la P.E. 72/79; tutte finalizzate al rilascio della Concessione Edilizia n. 526 del 30.04.1981. Appena sedici giorni più tardi (16.05.1981) veniva rilasciato regolare certificato di abitabilità.

Rispetto al progetto approvato esiste una difformità, non soggetta a sanatoria, consistente nell'illecita acquisizione di uno spazio condominiale; su detta area non è stata realizzata alcuna cubatura.



GARAGE IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

L'intero complesso residenziale di via Regina Pacis n. 6/A a Giarre venne costruito nel 1973 ed è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Per la realizzazione di detto residence vennero presentate ed istruite ben 4 pratiche ed esattamente la P.E. 39/73, la P.E. 95/73, la P.E. 151/74 e la P.E. 72/79; tutte finalizzate al rilascio della Concessione Edilizia n. 526 del 30.04.1981. Appena sedici giorni più tardi (16.05.1981) veniva rilasciato regolare certificato di abitabilità.

Dopo il rilascio dell'abitabilità è stata redatta una variante che riguardava lo svuotamento del terrapieno sicché vennero prima presentate e dopo istruite rispettivamente la P.E. 111/82 (finalizzata al rilascio della Concessione Edilizia n. 634 del 25.09.1982) e la P.E. 91/84 (finalizzata al rilascio della Concessione Edilizia n. 908 del 11.05.1985).

Rispetto a quest'ultima concessione edilizia non esiste il certificato di agibilità bensì solo una conformità per l'intero edificio laddove si specifica che detta palazzina costituita da cinque elevazioni fuori terra ed un seminterrato, è composta da 10 alloggi e 11 garages.

Rispetto al progetto approvato non esiste alcuna difformità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ingegnere

Pagina 16 di 33



TRATTO DI TERRENO CON FABBRICATO URBANO IN VIA RUGGERO I N. 26 – GIARRE

L'intero corpo di fabbrica venne costruito nel 2002 ed è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Sul terreno di via Ruggero I n. 26 a Giarre insiste un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra, distinto in due corpi, costruito con regolare Concessione Edilizia n. 2125 del 30.05.2002. Il corpo ad ovest era adibito a magazzino per la lavorazione di prodotti agricoli mentre quello ad est era adibito a civile abitazione.

Successivamente su detto cespite vennero eseguite delle opere in variante alla superiore C.E. sicché il Sindaco del Comune di Giarre, in data 04.10.2007, concede il titolo autorizzativo n. 2529 per la costruzione di un fabbricato da adibire alla lavorazione e confezionamento di fiori freschi.

Da accertamenti effettuati presso l'U.T.C. del Comune di Giarre è emerso che l'intero corpo di fabbrica è stato regolarmente costruito nel 2002 in ossequio alla Concessione Edilizia n. 2125 del 30.05.2002 nonché alla sua variante (C.E. n. 2529 del 04.10.2007). È stato altresì accertato che non esistono difformità e/o opere abusive per cui non è stata presentata alcuna istanza di condono.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Luigi Longo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 17 di 33

ingegnere



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 comma 5 D.P.R. 380/01, chiarire, 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; precisare, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie ed i relativi costi. Ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota[...]”

APPARTAMENTO IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Così come sopra detto non esistono opere soggette a sanatoria sicché non si è resa necessaria alcuna istanza di condono edilizio e quindi non vi sono somme da pagare a nessun titolo (oblazione, oneri concessori, sanzioni, ecc...).

Infine su detto bene non è mai stata emessa alcuna ordinanza di demolizione o acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Luigi Longo

Pagina 18 di 33

ingegnere



GARAGE IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Così come sopra detto non esistono opere soggette a sanatoria sicché non si è resa necessaria alcuna istanza di condono edilizio e quindi non vi sono somme da pagare a nessun titolo (oblazione, oneri concessori, sanzioni, ecc...).

Infine su detto bene non è mai stata emessa alcuna ordinanza di demolizione o acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali.

TRATTO DI TERRENO CON FABBRICATO URBANO IN VIA RUGGERO I N. 26 – GIARRE

Così come sopra detto non esistono opere soggette a sanatoria sicché non si è resa necessaria alcuna istanza di condono edilizio e quindi non vi sono somme da pagare a nessun titolo (oblazione, oneri concessori, sanzioni, ecc...).

Infine su detto bene non è mai stata emessa alcuna ordinanza di demolizione o acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Luigi Longo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 19 di 33
ingegnere



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’ATTIVITA’ DI ESPERTO MOD. 4/REV)[...]”

APPARTAMENTO IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

L’immobile staggito al momento del sopralluogo era occupato dai debitori esecutati.

GARAGE IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

L’immobile staggito al momento del sopralluogo era occupato dai debitori esecutati.

TRATTO DI TERRENO CON FABBRICATO URBANO IN VIA RUGGERO I N. 26 – GIARRE

L’immobile staggito al momento del sopralluogo era occupato dal debitore esecutato che lo utilizza quale luogo di lavoro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ingegnere

Pagina 20 di 33



1."[...]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 ed 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, precisare 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[...]"

APPARTAMENTO IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

L'unità immobiliare in questione fa parte del residence di via Regina Pacis n. 6/A a Giarre. La palazzina a cui essa appartiene presenta oltre ad un piano seminterrato, cinque elevazioni fuori terra con copertura piana. Nel caso in specie detta unità è ubicata al piano rialzato della palazzina.

Luigi Longo

ingegnere

Pagina 21 di 33

L'ubicazione del bene, la sua metratura e l'attuale suo valore costituiscono elementi utili per la vendita, nonostante il particolare periodo storico.

Distributivamente essa è costituita dai seguenti ambienti:

ingresso	mt.	$1.75 \times 3.80 =$	mq.	6.65
disimpegno	mt.	$(1.75 \times 6.30) + (0.75 \times 1.50) =$	mq.	12.15
cucina	mt.	$3.30 \times 5.00 =$	mq.	16.50
letto	mt.	$4.30 \times 3.80 =$	mq.	16.34
letto	mt.	$4.30 \times 4.05 =$	mq.	17.41
letto	mt.	$4.30 \times 4.25 =$	mq.	18.27
bagno	mt.	$1.50 \times 3.00 =$	mq.	4.50
bagno	mt.	$1.80 \times 3.00 =$	mq.	5.40
soggiorno-cucina	mt.	$(4.30 \times 4.30) + (3.80 \times 6.05) =$	mq.	41.48
				Superficie utile residenziale mq. 138.70

ballatoio (sud)	mt.	$2.20 \times 6.50 =$	mq.	14.30
ballatoio (nord)	mt.	$(4.20 \times 1.50) + (2.75 \times 3.80) =$	mq.	16.75
ballatoio (ovest)	mt.	$(15.60 \times 1.50) + (2 \times 1.00 \times 1.00) =$	mq.	25.40

Superficie utile non residenziale mq. 56.45

L'altezza utile è di metri tre mentre per quanto attiene allo stato di conservazione si riferisce che detto appartamento si trova in buone condizioni. L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente e i costi di adeguamento dello stesso vengono stimati a corpo in € 1.600,00.

GARAGE IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

L'unità immobiliare in questione fa parte del residence di via Regina Pacis n. 6/A a Giarre. La palazzina a cui essa appartiene presenta oltre ad un piano seminterrato, cinque elevazioni fuori terra con copertura piana.

Luigi Longo

ingegnere

Pagina 22 di 33



Nel caso in specie detta unità è ubicata al piano seminterrato, ha una consistenza di ventidue metri quadrati ed è distinta con l'interno n. 8.

L'ubicazione del bene, la sua metratura e l'attuale suo valore costituiscono elementi utili per la vendita, nonostante il particolare periodo storico. Detto vano garage si trova in buone condizioni di conservazione. L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente e i costi di adeguamento dello stesso vengono stimati a corpo in € 300,00.

TRATTO DI TERRENO CON FABBRICATO URBANO IN VIA RUGGERO I N. 26 – GIARRE

L'intero corpo di fabbrica insiste sul terreno di via Ruggero I n. 26 a Giarre. Esso è a due elevazioni fuori terra ed è destinato ad attività commerciale; nella fattispecie detto corpo di fabbrica è adibito a colorificio. L'ubicazione del bene, la sua metratura, la possibilità di parcheggio e l'attuale suo valore costituiscono elementi utili per la vendita, nonostante il particolare periodo storico. Distributivamente essa è costituita dai seguenti ambienti:

Piano terra

Negozi	mq.	253.00
Servizi	mq.	7.00

Terreno di pertinenza	mq.	2.260,00
-----------------------	-----	----------

Piano primo

Magazzino	mq.	203.50
Servizi	mq.	7.00
Terrazzo	mq.	49.50

L'altezza utile è di metri 2,80 mentre per quanto attiene allo stato di conservazione si riferisce che detto immobile si trova in buone condizioni. L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente e i costi di adeguamento dello stesso vengono stimati a corpo in € 1.200,00.

m."[...]Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria[...]"

Determiniamo adesso il valore del nostro compendio immobiliare secondo il procedimento della stima sintetica comparativa monoparametrica laddove la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie utile, espressa in metri quadrati, così come definita in base agli usi ed alle consuetudini locali.

Le indagini svolte contemplano due diversi fonti di riferimento ed esattamente il mercato immobiliare e le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Nel primo caso sono stati considerati i valori di mercato di quelle unità immobiliari con le medesime caratteristiche intrinseche (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture, ecc...) ed estrinseche (ubicazione, presenza di infrastrutture, ecc..) del nostro bene mentre nel secondo caso sono stati presi in esame i valori della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ingegnere

Pagina 24 di 33



APPARTAMENTO IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Le indagini di mercato hanno individuato quale valore più congruo per il nostro bene quello di €/mq 800,00 mentre il valore OMI più coerente con la tipologia e lo stato di conservazione del nostro appartamento è di €/mq 1.000,00 (si veda la successiva immagine n. 1)

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: CATANIA
Comune: GIARRE
Fascia/zona: 100 metri periferici - 500 metri - 1000 metri - 1500 metri - 2000 metri - 2500 metri - 3000 metri - 3500 metri - 4000 metri - 4500 metri - 5000 metri - 5500 metri - 6000 metri - 6500 metri - 7000 metri - 7500 metri - 8000 metri - 8500 metri - 9000 metri - 9500 metri - 10000 metri
Codice di zona: 14
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Appartamento
Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (t/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (t/N)
		Min	Max		Min	Max	
Appartamenti civil	NORMALE	720	1050	-	2,4	3,6	-
Appartamenti di tipo economico	NORMALE	520	760	-	2	2,8	-
Appartamenti	NORMALE	430	640	-	1,5	2,5	-
Box	NORMALE	330	540	-	2,5	3,4	-
Locali commerciali	NORMALE	350	1200	-	2,5	4	-

Immagine n. 1 – Banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Dalla media aritmetica tra il valore medio di mercato ed il valore OMI scaturisce la definitiva quotazione del bene pignorato (appartamento) stimato in €/mq 900,00. Considerato che per i balconi si ha un coefficiente di adeguamento dello 0,25 avremo:

A. Superficie utile residenziale $S_U \text{ mq. } 138.70 * € 900,00 = € 124.830,00$

B. Superficie utile non residenziale

$S_{UNR} \text{ mq. } 56.45 * € 900,00 * 0,25 = € 12.701,25$

Quindi il **valore del nostro immobile**, arrotondato, con riferimento agli attuali prezzi di mercato è di **€ 137.000,00** (dicasi Euro centotrentasettemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ingegnere

Pagina 25 di 33



GARAGE IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Le indagini di mercato hanno individuato quale valore più congruo per il nostro bene quello di €/mq 500,00 mentre il valore OMI più coerente con la tipologia e lo stato di conservazione del nostro garage è di €/mq 800,00 (si veda la precedente immagine n. 1). Dalla media aritmetica tra il valore medio di mercato ed il valore OMI scaturisce la definitiva quotazione del bene pignorato (garage) stimato in €/mq 650,00.

C. Superficie utile S_u mq. 22.00 * € 650,00 = € 14.300,00

Quindi il **valore del nostro vano garage**, arrotondato, con riferimento agli attuali prezzi di mercato è di **€ 14.000,00** (dicasi Euro quattordicimila/00).

TRATTO DI TERRENO CON FABBRICATO URBANO IN VIA RUGGERO | N. 26 – GIARRE

Le indagini di mercato hanno individuato quali valori più congrui per i nostri

beni:

	<u>Valore di mercato</u>	<u>Valore OMI</u>	<u>Valore medio</u>
Negozio	700,00	900,00	800,00
Terreno	10,00		10,00
Magazzino	400,00	500,00	450,00
Terrazzo	100,00	100,00	100,00

(si veda la successiva immagine n. 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ingegnere

Pagina 26 di 33



L'Agenzia

Il tuo profilo fiscale

Cosa devi fare

Strumenti

Documentazione

Servizi online

[Torna all'home](#)
[L'agenzia](#)
[Il tuo profilo fiscale](#)
[Cosa devi fare](#)
[Strumenti](#)
[Documentazione](#)
[Servizi online](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: GIARRE

Fascia/zona: 10100001 (PACI) - 10100002 (PACI) - 10100003 (PACI)

Codice di zona: E1

Microzona catastale: 1010

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (I/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (I/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	OTTIMO	300	520	1	1,4	2,4	1
Negozi	OTTIMO	800	1050	1	4,1	5,7	1

Immagine n. 2 – Banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Moltiplicando i valori medi per le superfici dei beni staggiati otterremo i seguenti

risultati:

D. Negozio	S _u mq.	260,00*€ 800,00 =	€ 208.000,00
E. Terreno	S _u mq.	2.260,00*€ 10,00 =	€ 22.600,00
F. Magazzino	S _u mq.	210,50*€ 450,00 =	€ 94.725,00
G. Terrazzo	S _u mq.	49,50*€ 100,00 =	€ 4.950,00

Quindi il valore complessivo del nostro bene, arrotondato, con riferimento agli attuali prezzi di mercato è di € 330.000,00 (dicasi Euro trecentotrentamila/00).

RIEPILOGANDO:

Appartamento in Via Regina Pacis N. 6/A – Giarre	€ 137.000,00
Garage in Via Regina Pacis N. 6/A – Giarre	€ 14.000,00
Compendio beni Via Ruggero I N. 26 – Giarre	€ 330.000,00

Per un valore complessivo di **€ 481.000,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ingegnere

Pagina 27 di 33



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 [...]”

APPARTAMENTO IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Vista la tipologia del bene l’unica possibilità che ci si prospetta è quella di predisporre la vendita in unico lotto.

GARAGE IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Vista la tipologia del bene l’unica possibilità che ci si prospetta è quella di predisporre la vendita in unico lotto.

TRATTO DI TERRENO CON FABBRICATO URBANO E FABBRICATI RURALI IN VIA

RUGGERO I N. 26 – GIARRE

Tecnicamente sarebbe possibile dividere questo unico corpo di fabbrica per crearne due distinti, entrambi con accessi indipendenti, ma questa non sarebbe una soluzione ragionevole in quanto si verrebbero a creare delle inevitabili servitù ed una delle due unità derivate avrebbe una superficie insignificante; una delle due unità diventerebbe decisamente invendibile motivo per cui, vista la tipologia del bene l’unica possibilità che ci si prospetta è quella di predisporre la vendita in unico lotto.



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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati [...]”

APPARTAMENTO IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Non vi è documentazione fotografica della unità in questione in quanto il debitore esecutato si è rifiutato di fare fotografare gli interni dell'appartamento staggito, invocando un suo diritto alla privacy. È stato così possibile riprendere solo l'esterno dell'unità immobiliare (si veda l'allegato elaborato fotografico).

GARAGE IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Non vi è documentazione fotografica della unità in questione in quanto il debitore esecutato si è rifiutato di fare fotografare l'interno del garage staggito, invocando un suo diritto alla privacy. Non è stato nemmeno possibile fotografare l'esterno del garage.

TRATTO DI TERRENO CON FABBRICATO URBANO E FABBRICATI RURALI IN VIA

RUGGERO I N. 26 – GIARRE

È stato possibile fotografare sia gli interni che l'esterno di detto fabbricato.



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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura [...]"

Nel caso che ci vede impegnati sia l'appartamento quanto il garage di via Regina Pacis n. 6/A a Giarre risultano indivisi ma essendo i comproprietari anche debitori esecutati:

[REDACTED] (quota di proprietà pari a 4/6)

[REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/6)

[REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/6)

(di cui i primi due obbligati in solido e [REDACTED] obbligata nei limiti della sua quota ereditaria) ne segue che la quota di pertinenza viene considerata nella sua interezza a favore della procedura.

Detto bene non è comodamente divisibile per cui nulla può dirsi in merito alle quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luigi Longo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ingegnere

Pagina 30 di 33



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'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.



APPARTAMENTO IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Il bene pignorato, pur essendo in comproprietà tra i sigg. [REDACTED] (quota di proprietà pari a 4/6), [REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/6) e [REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/6), non si presta ad essere frazionato in quanto le unità che ne scaturirebbero oltre ad essere scarsamente funzionali dovrebbero essere gravate da servitù a carico di altre porzioni; ne segue che non si dovrà predisporre alcun progetto di divisione.

GARAGE IN VIA REGINA PACIS N. 6/A – GIARRE

Il bene pignorato, pur essendo in comproprietà tra i sigg. [REDACTED] (quota di proprietà pari a 4/6), [REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/6) e [REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/6), non si presta ad essere frazionato viste le insignificanti dimensioni; ne segue che non si dovrà predisporre alcun progetto di divisione.

TRATTO DI TERRENO CON FABBRICATO URBANO IN VIA RUGGERO I N. 26-GIARRE

Il bene pignorato è di proprietà esclusiva di [REDACTED] e, seppur frazionabile le unità che ne scaturirebbero oltre ad essere scarsamente funzionali sarebbero gravate da servitù a carico di altra porzione; ne segue che non si dovrà predisporre alcun progetto di divisione.



CONCLUSIONI



Così come è esposto nei sopra citati punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferitogli dando informazioni su quanto espressamente richiestogli. Pertanto alla presente che si compone di n. 33 pagine si compie il verbale di conferimento incarico, i sei verbali di sopralluogo, l'allegato fotografico, le ricevute di spesa e la richiesta di liquidazione.

Nel ringraziare per la fiducia accordatagli lo scrivente, ritenendo di avere compiutamente adempiuto all'incarico conferitogli rassegna la presente rimanendo a disposizione del Tribunale di Catania, Sezione Sesta Civile.

Paternò 27.02.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL C.T.U.
(F.to dott. ing. Luigi Longo)



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Luigi Longo

Pagina 33 di 33
ingegnere

