

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 179/2015 R.G.Es.

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER A.R.L.

CONTRO ***** E *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Floriana Gallucci

Sommario

<i>1 – Premessa</i>	<i>pag. 2</i>
<i>2 –Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>p. 3</i>
<i>3 – Quesiti e risposte</i>	<i>p. 4</i>
<i>A)Identifichi esattamente i beni pignorati</i>	<i>p. 4</i>
<i>B)Verifichi la correttezza dei dati nell'atto di pignoramento</i>	<i>p. 18</i>
<i>C) Verifichi la proprietà del bene in capo al debitore</i>	<i>p. 20</i>
<i>D) Accerti l'esatta provenienza del bene</i>	<i>p. 22</i>
<i>E) Verifichi la completezza della documentazione prodotta</i>	<i>p. 23</i>
<i>F) Individui le formalità che gravano sul bene</i>	<i>p. 23</i>
<i>G) Identifichi catastalmente l'immobile</i>	<i>p. 26</i>
<i>H) Individui il bene dal punto di vista urbanistico</i>	<i>p. 30</i>
<i>I) Verifichi la regolarità urbanistico-edilizia</i>	<i>p. 31</i>
<i>J-L) Verifichi se esistono pratiche di sanatoria- sanabilità del bene</i>	<i>p. 35</i>
<i>M)Verifichi formalità, vincoli,ecc. rimanenti a carico dell'acquirente</i>	<i>p. 37</i>
<i>N)Verifichi formalità, vincoli, ecc. da cancellare o non opponibili</i>	<i>p.37</i>
<i>O) Verifichi se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico</i>	<i>p. 38</i>
<i>P) Accerti spese fisse, straordinarie, condominiali non pagate</i>	<i>p. 38</i>
<i>Q) Accerti se il bene è occupato dal debitore o da terzi</i>	<i>p. 38</i>

<i>R) Elenchi ed individui i beni con gli elementi utili per la vendita</i>	<i>p. 39</i>
<i>S-T) Determini il valore di ciascun immobile- riduzione per vizi</i>	<i>p. 40</i>
<i>U) Indichi se procedere alla vendita in uno o più lotti</i>	<i>p. 45</i>
<i>V) Alleghi idonea documentazione fotografica e dati catastali</i>	<i>p. 47</i>
<i>W) Accerti se il bene è indiviso il valore della quota pignorata</i>	<i>p. 48</i>
<i>X) Per più beni pignorati in quota predisporre prog. di divisione</i>	<i>p. 48</i>
<i>4- Conclusioni</i>	<i>p. 48</i>
<i>Allegati- elenco</i>	<i>p. 52</i>

1. PREMESSA

Io sottoscritto arch. Carmelo Privitera, con studio in Via Ala n. 61 a Catania ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania con il n.1264, a seguito di decreto di nomina del 23-06-2016 e accettazione dell'incarico con giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, VI^a Sez. Civile del 01-07-2016, venivo chiamato a svolgere tutti gli accertamenti necessari alla identificazione, valutazione e vendita degli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n.179/2015 promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per A.R.L. nei confronti dei signori **** e ****.

Nel suddetto decreto di nomina mi venivano concessi 90 giorni dal giuramento per il deposito della consulenza tecnica e veniva fissata la data della successiva udienza per il giorno 01-12-2016. A causa degli iniziali ritardi nell'effettuazione dei sopralluoghi (indisponibilità dei debitori esecutati), di ritardi nell'acquisizione di documenti negli uffici condono edilizio di Catania causa loro trasferimento di sede e per alcune problematiche tecniche riscontrate, non riuscivo a depositare la perizia nel termine a suo tempo assegnatomi,

pertanto in data 27-09-2016 depositavo istanza di proroga e chiedevo ulteriori trenta giorni per il completamento e la consegna.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

All'udienza del 03-02-2015, esaminavo la documentazione presente nel fascicolo della suddetta procedura ed effettuavo alcune copie; successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio Territorio della Provincia di Catania, reperivo visure catastali, estratti di mappa, visure cartacee ai terreni e piantine catastali relativamente a tutti gli immobili pignorati. In seguito effettuavo ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, reperendo per gli immobili e per i soggetti debitori, l'elenco delle formalità nell'arco temporale che va dal 29-09-1990 al 14-07-2016.

In data 19-07-2016 convocavo sui luoghi oggetto di perizia i debitori esecutati, con raccomandate A/R n.149926239436 e n.149926239458 inviate il 02-07-2016, ed il legale della parte procedente avv. Vito Berretta, tramite Posta Elettronica Certificata inviata nella stessa data; in tale sede incontravo esclusivamente il figlio **** che mi comunicava l'impossibilità di effettuare i miei rilievi per l'assenza dei genitori e dei fratelli che occupano i quattro appartamenti (la raccomandata tra l'altro non era stata da loro ritirata) e con il quale fissavo per il 22-07-2016 l'inizio delle operazioni peritali.

Nel giorno concordato, coadiuvato dall'architetto Daniela Di Carlo, effettuavo i miei rilievi nell'appartamento al 2° piano ed al piano terra; riscontrando alcune differenze distributive rispetto alle piante catastali, presenti in entrambi gli immobili, acquisivo quante più misure ed informazioni possibile al fine di restituire i grafici della situazione reale dei luoghi.

Previo contatto telefonico, effettuavo un ulteriore sopralluogo in data 01-08-2016 nel quale acquisivo dati metrici ed informazioni sugli altri due immobili

oggetto di pignoramento rispettivamente al piano secondo lato S-Ovest ed al piano primo lato N-Est , verificando la quasi totale corrispondenza con i grafici catastali.

Dovendo verificare ulteriori misure prese in precedenza e completare i rilievi al piano terra e negli spazi comuni proseguivo le operazioni peritali nel pomeriggio dello stesso giorno ed acquisivo diverse informazioni utili per la redazione della mia perizia (verbali: all. A).

Al fine di acquisire tutti i dati necessari per l'espletamento del mio mandato, mi recavo presso alcuni Uffici del Comune di Catania (Ufficio urbanistica - PRG, Ufficio concessioni ed autorizzazioni edilizie, Ufficio condono edilizio, ecc.) ed in tali sedi reperivo diverse informazioni e documentazioni sulle prescrizioni ed indicazioni di piano, sul progetto e la concessione edilizia in sanatoria inerenti gli immobili e l'area entro cui essi sono collocati; contestualmente esperivo anche indagini di carattere economico-estimativo presso alcune agenzie immobiliari della zona.

Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso, nel seguito della trattazione, risponderò puntualmente ai quesiti a me sottoposti, secondo l'ordine dell'elenco contenuto nel decreto di nomina denominando i quattro immobili oggetto di perizia rispettivamente: con "A" l'appartamento al piano terra, con "B" l'appartamento al I° piano lato a N-Est, con "C" l'appartamento al II° piano lato a S-Ovest su strada e con "D" l'appartamento al II° piano lato a N-Est.

3. QUESITI E RISPOSTE

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 e dei documenti prodotti, nonché la*

conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”:

A seguito di un’attenta disamina degli atti e dei documenti prodotti e di una verifica con i dati acquisiti attraverso i sopralluoghi e le varie indagini condotte, nel prosieguo della trattazione descriverò in modo puntuale prima l’edificio entro cui sono collocati i beni pignorati e successivamente i quattro appartamenti in oggetto al fine della esatta individuazione degli stessi.

L’edificio comprendente gli immobili in oggetto è ubicato nel Comune di Catania, quartiere San Giorgio, con ingresso dalla Via delle Corolle n.38; tale fabbricato, ad esclusiva destinazione residenziale, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra con due appartamenti per piano (ad eccezione del piano terra che contempla due aree residenziali ed un garage), ed ha una configurazione ad “L” con vano scala ubicato centralmente rispetto agli appartamenti e con un lato coincidente con il confine a nord. L’edificio presenta un lastrico solare condominiale, coperto da un tetto a falde su struttura in ferro aperta (opera abusiva). Dal punto di vista urbanistico ed edilizio il quartiere di “San Giorgio”, entro cui insiste il fabbricato in oggetto, è ubicato in una area periferica ad ovest rispetto all’agglomerato urbano del centro cittadino (circa 8 km); il suddetto quartiere compreso tra i quartieri di “Librino” e del “Villaggio S.Agata” attestantisi rispettivamente a sud e ad est, tra quelli di “Nesima”, “San Berillio nuova” e “Monte Po” ubicati a nord, è delimitato ad ovest da una vasta zona agricola libera; mentre i quartieri limitrofi presentano una forte componente di edilizia economica e popolare, “San Giorgio” è caratterizzato da una edilizia non particolarmente intensiva, con fabbricati a due - max tre elevazioni fuori terra, di tipo mono o plurifamiliare, provvisti di cortili, terrazze, giardini e spazi liberi pertinenziali. Gli edifici, realizzati dagli anni ’60 ad oggi, all’interno di un

sistema di lotti e strade abbastanza ordinato e regolare (a parte l'orografia del terreno in alcune zone a forte pendenza), pur avendo destinazione prevalentemente residenziale, presentano al piano terra e/o al p. seminterrato in prevalenza depositi o garage ed in alcune strade di maggiore flusso veicolare (Stradale S. Giorgio, Stradale Cravone, ecc.) anche attività di tipo commerciale o artigianale. La vicinanza con importanti arterie di traffico e di connessione con la città e con i Comuni limitrofi (SP 54, Via Palermo, SS 121 CT-Paternò, Circonvallazione e Tangenziale di Catania, autostrade A18 CT-ME e A19 CT-PA, ecc.), la prossimità con attività commerciali e con servizi pubblici (negozi, centro commerciale, scuole di vario ordine e grado, chiese, poliambulatorio ed Ospedale Garibaldi, strutture sportive pubbliche e private, fermate di autobus, ecc.) ed uno sviluppo edilizio non particolarmente intensivo (ampie aree condominiali e a verde privato, aree libere coltivate, ampie zone del territorio non edificate), sono tutti aspetti di carattere posizionale e funzionale qualificanti dell'area urbana in cui gli immobili sono ubicati, ed aventi una incidenza valutabile in termini di appetibilità dal punto di vista residenziale e commerciale.

Descritte le caratteristiche salienti dell'edificio e del contesto in cui esso si colloca, cercherò di descrivere più in dettaglio le unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

L' **appartamento (A)**, ubicato al piano terra del suddetto edificio, essendo composto da tre parti autonome ma interconnesse (abitazione principale, doppio vano e garage) presenta tre ingressi dalla Via delle Corolle e precisamente il portone principale corrispondente al n. civico 38 consente l'accesso all'androne ed al vano scala che distribuiscono tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato; un secondo portoncino permette l'accesso indipendente ai due vani collegati al resto dell'appartamento tramite l'androne; un ampio ingresso

carrabile, con portone a due ante, fa accedere al vano garage-deposito. Tra la strada, il marciapiede ed il prospetto dell'edificio troviamo un'area pertinenziale (mt 5,60 x 3,00 = mq 16,80 lordi) sopraelevata, pavimentata e recintata, con n. 2 gradini ed un unico cancelletto d'ingresso ed in corrispondenza dell'ingresso carrabile, un'area libera privata dotata di rampa di accesso (mq 12,83).

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 29, part. 1254, sub 2, Z. Cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza: 6,5 vani, Sup. catastale tot.: mq 157, rendita: € 621,04, in Via delle Corolle n.38, piano Terra e come individuato nelle visure e nei grafici catastali e nei sopralluoghi effettuati, confina a S- Ovest con la Via delle Corolle, a N-Ovest con proprietà ***** o suoi aventi causa e con altra ditta, a N- Est con proprietà ***** e ***** o suoi aventi causa ed a S-Est con proprietà ***** e ***** o suoi aventi causa (da un confronto tra l'aerofotogrammetria e le piante catastali si è rilevato in queste ultime una errata collocazione dell'orientamento pertanto nella descrizione degli immobili si farà riferimento a quello reale indicato negli allegati B2 e D1,2,3 e 4).

Dal punto di vista distributivo e dimensionale, l'immobile di forma composita è costituito essenzialmente da un androne-disimpegno dal quale si accede, mediante una porticina di ferro, ad un grande ambiente composto da due vani (studio: mq 13,40, vano letto: mq 13,70) connessi tra di loro e dotati di un piccolo servizio igienico (mq 1,76) e di una nicchia ripostiglio, entrambi aeroilluminati dalla finestrella in alluminio e dalla porta-finestra ubicati sul lato a S-Ovest su strada; tramite altra porticina si accede nell'appartamento dove abitano i debitori esecutati composto da un'ampia cucina-pranzo-soggiorno (mq 31,40), da due vani letto (mq 18,00 e mq 17,44) connessi da un piccolo disimpegno (mq 1,60) e da un servizio igienico (mq 4,46); tutti i vani mediante

ampie porte vetrate e finestre si affacciano sul cortile pertinenziale a S-Est, confinante su due lati con altre proprietà e dotato sul lato a S-Ovest di un ampio varco con saracinesca in lamiera zincata che immette nel vano garage; quest'ultimo di forma rettangolare e di superficie netta di mq 38,56 presenta in una zona intermedia del vano, una struttura lignea (pilastrini, travi e tavole di impalcato) che sostengono un soppalco (mq 20 circa) ad uso deposito di masserizie varie. Il garage presenta una porticina in ferro che accede all'ambiente cucina-pranzo della casa, un portone in ferro con finestre di luce per l'accesso carrabile da Via delle Corolle ed un alto finestrone sul lato a S-Est.

Dalle misure desunte dai rilievi effettuati nel sopralluogo e dalle verifiche sui grafici catastali (corrispondenti nella geometria e dimensione generale ma con alcune differenze nella distribuzione degli spazi interni) si è individuata una superficie interna netta dell'appartamento pari a mq 106,25, con una superficie lorda pari a mq 112,80; il box auto ha una sup. netta di mq 38,56 (sup. lorda : mq 41,26) ed il cortile pertinenziale una sup. netta di mq 35,00. L'altezza media dei vani è di mt 3,90. (v. all.ti D1 ed E6).

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile si rileva una struttura con pilasti e travi in c.a, solaio in latero-cemento, scala in c.a, pareti perimetrali del tipo a unico strato in blocchi di pietra tufacea di Lentini, tramezzi interni e pareti divisorie con il vano scala in laterizi forati da cm 8-10 finitura ad intonaco civile esternamente lavorato a fratazzo e internamente rifinito a tonachina e idropittura lavabile, soffitti con pittura a tempera (alcune pareti perimetrali ed interne sono lasciate a rustico o non sono state intonacate: vedi vano garage, pareti e ballatoio su cortile, esterno perimetrali a S-Est).

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres fine porcellanato e/o monocottura di diverso formato e colore mentre le pareti della cucina-pranzo e

dei due servizi sono rivestite con mattonelle di ceramica maiolicata (h riv. = 1,60 – 2,00 mt); il garage ha il pavimento in battuto di cemento mentre la pavimentazione dell'area esterna d'ingresso e del cortile interno è realizzata rispettivamente con piastrelle di Klinker e di gres, inoltre l'intero androne e la scala sono rivestiti con lastre di marmo. Le porte interne, sono in legno tamburato di tipo liscio, mentre i portoncini di ingresso sono in profilati e lamiera di ferro verniciata (porte e portoni su strada sono anch'essi in ferro verniciato con vetro retinato di sicurezza); tutti gli infissi esterni collocati nel prospetto a S-Est su cortile sono realizzati in alluminio verniciato e vetrocamera con telaio e cassonetto in lamiera zincata verniciata e sono dotati di serranda avvolgibile in pvc. L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia anche se, sia all'esterno che all'interno dell'immobile si possono rilevare cavi, canaline, scatole di derivazione, prese, ecc. collocate esternamente ai muri; alcune componenti dell'impianto elettrico, pur essendo di più recente installazione non dimostrano che l'impianto nella sua interezza risponda alle specifiche norme di sicurezza (L. 46/90 e D.M. n.37/2008). Sono altresì presenti un impianto telefonico, uno citofonico, ed uno per le pompe di sollevamento idrico.

L'impianto idrico-sanitario presente nell'immobile, in prevalenza con tubazioni e scarichi sottotraccia, riguarda i due servizi igienici (quello più piccolo è dotato esclusivamente di lavabo e wc), la cucina ed il punto idrico nel cortile; è altresì presente un grande serbatoio idrico, collocato al di sotto della piazzola recintata di ingresso all'immobile ed un impianto con n. 4 pompe per il prelievo e la distribuzione dell'acqua ai singoli appartamenti (anche questo impianto è collocato nella piazzola esterna d'ingresso); l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico.

L'appartamento è privo di un impianto di riscaldamento centralizzato mentre è dotato di un unico impianto di condizionamento a pompa di calore con unità esterna e split interno, ubicato sulla parete a S-E del vano cucina-pranzo.

Lo stato manutentivo dell'immobile nel suo complesso si può considerare accettabile, infatti a parte circoscritti fenomeni di degrado per umidità da risalita (distacco della pittura, efflorescenze) nella fascia bassa (10 cm circa) di tramezzi e pareti perimetrali di alcuni vani e l'obsolescenza di sanitari e pareti nel bagnetto piccolo (privo di ricambio d'aria), il resto della casa si presenta in discrete condizioni d'uso. Certamente il vano garage (pareti e soffitto) e la parete esterna sul cortile e sul confine a S-E, non essendo mai stati rifiniti (intonaco rustico o assente), oltre a dare un senso di incompiutezza, risultano essere di difficile manutenzione e maggiormente esposti ed aggredibili dagli agenti atmosferici. Si evidenzia infine che la pavimentazione del garage (cemento) e quella dell'ingresso comune sulla Via delle Corolle (mattonelle di klinker), presenta fessurazioni e distacchi mentre l'intonaco esterno, sempre nella fascia bassa (40-70cm) presenta fenomeni di degrado da infiltrazioni d'acqua e umidità.

Per una migliore comprensione dell'unità immobiliare e di quanto sopra descritto si rimanda ai grafici di rilievo ed alle foto acquisite (v. all.ti D1 e C1).

L'**appartamento (B)**, ubicato al primo piano del suddetto edificio, lato a N-Est, ha accesso dal portone principale corrispondente al n. civico 38 di Via delle Corolle; dall'androne condominiale al piano terra, mediante due rampe di scale si raggiunge il pianerottolo del 1° piano sul quale è collocato il portoncino d'ingresso all'appartamento. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 29, part. 1254, sub 4, Z. Cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza: 4,5 vani, Sup. catastale tot.: mq 88,00, rendita: € 429,95, in Via delle Corolle n.38, piano Primo e come individuato nei grafici catastali e nei

sopralluoghi effettuati, confina a S-Est in parte con appartamento di **** - **** ed in parte con spazio soprastante il cortile pertinenziale della stessa ditta, a S-Ovest con appartamento in ditta a **** e **** e con vano scala, a N-Ovest con proprietà di altra ditta, a N- Est con proprietà **** - **** o suoi aventi causa (anche in questo caso la pianta catastale presenta un errato orientamento pertanto, nella descrizione dell'immobile, si farà riferimento a quello reale indicato negli allegati B2 e D2).

Dal punto di vista distributivo e dimensionale, l'immobile di forma composita è costituito essenzialmente da un piccolo ingresso (mq 3,20), da un ambiente di soggiorno collegato a S-E ad un piccolo vano (tot. mq 23,73), da un disimpegno (mq 2,50) che distribuisce un vano ripostiglio (mq 6,23), una camera da letto (mq 15,80), un bagno (mq 3,77) ed una cucina (mq 15,14); tutti gli ambienti della casa, ad eccezione del ripostiglio e dei due disimpegni, sono aeroilluminati mediante porte e finestre in alluminio che si affacciano sull'ampio ballatoio a S-Est (mq 14,24); quest'ultimo è dotato di un piccolo vano lavanderia (mq 1,60).

Dalle misure e dalle verifiche effettuate sul grafico catastale si è constatata la totale corrispondenza della forma, dimensione e distribuzione con lo stato dei luoghi; nello specifico si è individuata una superficie interna netta di mq 69,48, una superficie lorda complessiva pari a mq 83,08 ed un'altezza interna utile di mt 3,00 (v. all.ti D2 ed E7).

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile la struttura è in c.a, il solaio ed il ballatoio in latero-cemento, la scala in c.a, le pareti perimetrali sono in laterizio a doppio strato ed intercapedine d'aria, i tramezzi interni e le pareti divisorie con il vano scala e con l'u. immobiliare adiacente in laterizi forati da cm 8-10, la finitura è ad intonaco civile esternamente lavorato a fratazzo e internamente rifinito a tonachina, le pareti

sono trattate con prodotti colorati spatolati o sabbiati metallici (alcune superfici dei vani) e idropittura lavabile mentre i soffitti con pittura a tempera.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di monocottura di diverso formato e colore (formato prevalente cm 30x30) mentre le pareti ed il pavimento del bagno e della lavanderia sono rivestite con mattonelle di ceramica maiolicata (h riv.=2,00 mt); la cucina ha un rivestimento in Pvc in corrispondenza dell'area funzionale mentre il ballatoio è pavimentato con piastrelle di gres, inoltre il pianerottolo e la scala sono rivestiti con lastre di marmo.

Le porte interne sono in legno tamburato di tipo liscio con telaio e mostrine in ferro sagomato e verniciato (sono presenti delle finestre sopra porta in legno e vetro); sono presenti anche due porte a soffietto in pvc mentre il portoncino di ingresso è in ferro verniciato. Tutti gli infissi collocati nel prospetto a S-Est verso il ballatoio sono realizzati in alluminio tipo ottonato con vetro unico, montati su telaio e cassonetto in lamiera zincata verniciata e dotati di serranda avvolgibile in pvc. Il ballatoio presenta un parapetto pieno in c.a. intonacato, con copertina e inserti di ringhiera in ferro verniciato. L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia ma non è chiaro se lo stesso ha tutti i requisiti di rispondenza alle attuali norme in materia di sicurezza (L. 46/90 e D.M. n.37/2008); è altresì presente un impianto citofonico ed un impianto per i due condizionatori (non è presente un impianto di riscaldamento). Questi ultimi del tipo a pompa di calore con unità esterna e split interno, sono ubicati sulla parete a S-E rispettivamente nel vano soggiorno e nel vano letto.

L'impianto idrico-sanitario presente nell'immobile, in prevalenza del tipo sottotraccia, riguarda il bagno, la lavanderia esterna dotata di lavatoio, doccia e lavatrice e la cucina; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua a gpl (bombole e tubazioni collocate sul ballatoio) ubicato nel vano lavanderia.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è complessivamente discreto; le uniche problematiche riscontrate riguardano la pavimentazione della stanza da letto che presenta la fessurazione ed il distacco di alcune mattonelle (il signor ***** mi ha riferito che proprio in quella zona c'è la linea di congiunzione-separazione tra solai realizzati in tempi differenti); si evidenziano inoltre fenomeni di degrado (distacco della pittura, decoesione dell'intonaco, macchie ed efflorescenze) nell'intradosso del ballatoio soprastante dovuti sicuramente ad infiltrazione di acque meteoriche.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda ai grafici di rilievo ed alle foto acquisite (v. all.ti D2 e C2).

L'**appartamento (C)**, ubicato al secondo piano, lato strada a S-Ovest del suddetto edificio ha accesso dal n. civico 38 di Via delle Corolle; dall'androne d'ingresso del palazzo, mediante quattro rampe di scale si raggiunge il pianerottolo del 2° piano sul quale è collocato il portoncino d'ingresso all'appartamento. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 29, part. 1254, sub 5, Z. Cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza: 4,5 vani, Sup. catastale tot.: mq 76,00, rendita: € 429,95, in Via delle Corolle n.38, piano secondo e, come individuato nei grafici catastali e nei sopralluoghi effettuati, confina a S-Ovest con area soprastante Via delle Corolle, a N-Ovest con proprietà ***** o suoi aventi causa e con vano scala, a N- Est in parte con vano scala ed in parte con appartamento intestato alla stessa ditta ed a S-Est con proprietà ***** e ***** (a causa dell'errato orientamento riportato nella pianta catastale, la descrizione dell'immobile farà riferimento a quello reale indicato negli allegati B2 e D3).

Dal punto di vista distributivo e dimensionale, l'appartamento è composto da un ingresso-corridoio (mq 4,82), da un ambiente di soggiorno (mq 19,70), da una

camera da letto (mq 15,64), da un piccolo vano (mq 6,12), da un bagno (mq 4,56), da una cucina (mq 13,31) e da una lavanderia (mq 0,90); gli ambienti della casa ubicati sul lato a S-Ovest, sono aeroilluminati mediante porte e finestre in alluminio che si affacciano sull'ampio ballatoio (mq 11,42) prospiciente Via delle Corolle; un piccolissimo balconcino (mq 1,80), prosecuzione del ballatoio dell'appartamento adiacente, oggi non più facilmente accessibile, fa comunque parte dell'immobile in oggetto.

Le misure e le verifiche effettuate sulla pianta catastale evidenziano la quasi totale corrispondenza della forma, dimensione e distribuzione con lo stato di fatto; in particolare si è individuata una superficie interna netta di mq 65,06, una superficie lorda pari a mq 75,62 ed un'altezza interna utile di mt 3,00 (v. all.ti D3 ed E8). In merito alle caratteristiche costruttive l'appartamento presenta gli stessi elementi già descritti nel precedente immobile; per quanto riguarda le finiture, tutte le pareti sono rivestite con intonaco civile esternamente lavorato a fratazzo e internamente rifinito a tonachina (fa eccezione la parete a S-Est lato esterno, che non è intonacata), le pareti sono trattate con idropittura lavabile a "buccia d'arancia" (il vano letto è rivestito con carta da parati) mentre i soffitti con pittura a tempera.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di monocottura di diverso formato e colore (formato prevalente cm 31x23) mentre il pavimento e le pareti del bagno, della lavanderia e della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica maiolicata (h riv.=2,00 mt); il ballatoio è pavimentato con piastrelle di gres e presenta un parapetto pieno in c.a intonacato, con copertina e inserti di ringhiera in ferro verniciato.

Le porte interne sono in legno tamburato di tipo liscio o con specchiatura in vetro stampato e con telaio e mostrine in ferro sagomato e verniciato mentre il

portoncino di ingresso è in ferro verniciato; tutti gli infissi della abitazione sono realizzati in alluminio tipo ottonato con vetro unico, montati su telaio e cassonetto in lamiera zincata verniciata e dotati di serranda avvolgibile in pvc.

L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia ma in quanto realizzato negli anni '80 non è conforme alle attuali norme in materia di sicurezza (L. 46/90 e D.M. n.37/2008); è altresì presente un impianto citofonico ed un impianto per un condizionatore ubicato nella stanza da letto a N-Est (non è presente un impianto di riscaldamento). L'impianto idrico-sanitario presente nell'immobile del tipo sottotraccia, riguarda il bagno, la lavanderia e la cucina; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico ubicato nel vano lavanderia. Lo stato manutentivo dell'appartamento è complessivamente accettabile anche se si sono riscontrate alcune problematiche: la pavimentazione della cucina e del bagno presenta alcune mattonelle fessurate e distaccate, si evidenziano fenomeni di degrado nel prospetto su Via delle Corolle (distacco della pittura, decoesione dell'intonaco, macchie ed efflorescenze, distacco della vernice ed ossidazione dei telai e delle ringhiere in ferro) e nel soffitto di alcuni vani, dovuti sicuramente ad infiltrazione di acque meteoriche dalla soprastante terrazza (quest'ultima in quanto impermeabilizzata con membrana bituminosa e superiormente protetta da termocopertura dovrebbe garantire una maggiore tenuta agli agenti atmosferici), l'impianto idrico del bagno e l'impianto elettrico della abitazione necessiterebbero di una revisione.

Per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto si rinvia ai grafici di rilievo ed alle foto acquisite (v. all.ti D3 e C3).

L'**appartamento (D)**, ubicato al secondo piano dell'edificio, lato a N-Est, ha accesso dal portone al piano terra con n. civ. 38 di Via delle Corolle; dall'androne condominiale, mediante quattro rampe di scale, si raggiunge il

pianerottolo del 2° piano sul quale è collocata la porta d'ingresso all'appartamento. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 29, part. 1254, sub 6, Z. Cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza: 4,5 vani, Sup. catastale tot.: mq 90,00, rendita: € 429,95, in Via delle Corolle n.38, piano secondo e come individuato nei grafici catastali e nei sopralluoghi effettuati, confina a S-Ovest con vano scala e con appartamento della stessa ditta a N-Ovest con proprietà di altra ditta, a N-Est con proprietà **** e **** o suoi aventi causa ed a S-Est in parte con appartamento della stessa ditta ed in parte con spazio soprastante il cortile pertinenziale della stessa ditta (anche in questo caso la pianta catastale presenta un errato orientamento pertanto, nella descrizione dell'immobile, si farà riferimento a quello reale indicato negli allegati B2 e D4).

Dal punto di vista distributivo e dimensionale, l'immobile di forma composita è composto essenzialmente da un ingresso-corridoio di distribuzione (mq 7,78), da tre vani di media dimensione (rispettivamente di mq 8,76, mq 11,40 e mq 14,40), da un'ampia cucina-pranzo (mq 18,30), da un piccolo disimpegno (mq 2,88), da un vano ripostiglio (mq 2,95), da un bagno (mq 5,06) e da un vano lavanderia (mq 3,40) con accesso dal ballatoio esterno (mq 10,92); sempre a S-Est si rileva un piccolo balconcino (mq 0,92) con accesso dal vano più ampio collocato a N-Est. Tutti gli ambienti della casa, ad eccezione del ripostiglio e dei due disimpegni, sono direttamente aeroilluminati mediante porte e finestre in alluminio. Dalle misure acquisite nel sopralluogo e dalle verifiche effettuate sul grafico catastale si è constatata una diversa distribuzione degli spazi interni; in particolare si evidenzia che l'appartamento, in tempi recenti, è stato oggetto di interventi di manutenzione con diversa suddivisione degli ambienti preesistenti

[l'immobile è attualmente un cantiere in fase di completamento delle finiture (pittura finale, porte, sanitari, alcuni pavimenti, impiantistica, ecc.)].

Constatato quindi che l'immobile per forma e dimensioni complessive rispecchia quanto dichiarato in Catasto, si è individuata una superficie netta interna pari a mq 74,90, una superficie lorda complessiva pari a mq 87,85 ed un'altezza media di mt 2,85 ($H = 3,00 \text{ mt} - 5 \text{ vani controsoffittati}$) [v. all.ti D4 ed E9]. In merito alle caratteristiche costruttive, l'appartamento presenta le stesse componenti edilizie già descritte nei precedenti immobili; gli unici elementi differenti sono rappresentati dalle nuove pareti e dai controsoffitti realizzati in cartongesso su telai e profili zincati; le pareti sono state trattate con primer per la successiva applicazione di idropittura lavabile mentre i soffitti sono verniciati con pittura traspirante (nel vano a N-Est le pareti sono rifinite con pittura colorata ad effetto nuvolato).

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres di diverso formato e colore (cm 32x32 – cm 60x30) mentre il pavimento e le pareti del bagno e l'alzatina della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica maiolicata (h riv. wc = 2,00 mt, K = cm 60) di buona fattura e design; la lavanderia presenta il pavimento ed il rivestimento in ceramica maiolicata mentre il ballatoio è pavimentato con piastrelle di gres di recente installazione e presenta un parapetto pieno con copertina e inserti di ringhiera in ferro verniciato.

Come già accennato in precedenza, le porte interne, i sanitari, il pavimento del vano a N-E pur essendo presenti in cantiere non sono stati ancora collocati, inoltre le pareti di quasi tutti i vani e l'impiantistica elettrica, idrico-sanitaria e dei condizionatori deve essere completata; tutti gli infissi originari dell'immobile sono stati mantenuti (alluminio tipo ottonato con vetro unico, su telaio e cassonetto in lamiera zincata verniciata e dotati di serranda avvolgibile in pvc).

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, sembra esser stato realizzato recentemente ex novo pertanto ritengo che, una volta completato, possa rispondere alle attuali norme in materia di sicurezza (L. 46/90 e D.M. n.37/2008); è altresì presente un impianto citofonico ed un impianto per n. 3 condizionatori (sono presenti 1 unità esterna e due split interni). L'impianto idrico-sanitario, in prevalenza del tipo sottotraccia, riguarda il bagno, la cucina (in questi due vani l'impianto sembra essere di recente installazione), la lavanderia esterna dotata di lavatoio, doccia e attacchi per lavatrice; l'acqua calda sanitaria era prodotta da uno scaldacqua elettrico ubicato nel vano lavanderia.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è ottimo in quanto gli interventi edilizi ed impiantistici già operati e le finiture di pregio già applicate o in fase di completamento hanno comportato un evidente salto di qualità complessivo; certamente la sospensione dei lavori ed il fatto che alcune lavorazioni ed installazioni non verranno completate, potrebbe comportare una svalutazione dell'immobile in quanto all'atto del trasferimento l'acquirente potrebbe essere costretto a completare a sue spese i suddetti interventi.

Per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda ai grafici di rilievo ed alle foto acquisite (v. all.ti D4 e C4).

Tutti e quattro gli immobili sopra individuati, così come risulta dagli atti acquisiti, sono intestati per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso al signor ****, nato ad **** il ****, cod. fisc. **** e per l'altra metà indivisa alla signora ****, nata a **** il ****, cod. fisc. ****.

Quesito B: *“verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, 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”:*

Da una analisi dell'Atto di pignoramento immobiliare, si sono riscontrate alcune difformità inerenti l'identificazione catastale degli immobili pignorati, nello specifico:

- a) Gli immobili oggetto di pignoramento nell'Atto sono così individuati:
 - n. 4 abitazioni di tipo civile (A/2) in Catania Via delle Corolle n. 38, in catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio **102**, part. 1254, subalterni 5, 4, 2 e 6;
 - n. 3 terreni in Catania, C.da S. Giorgio, in catasto al foglio 29, partt. 1337, 1357 e 1254;
- b) A seguito di bonifica di identificativo catastale effettuata dall'Ufficio catastale competente con variazione del 17-04-2015 e già indicata nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal dott. Enrico Siracusano con data 07-05-2015 (pagg. 2 e 3), gli appartamenti pignorati vengono identificati catastalmente con un diverso numero di foglio: il **29**;
- c) Dalle visure effettuate al Catasto terreni (informatizzato e cartaceo) si evince che le originarie particelle 1337 e 1357 sono state soppresse ed accorpate alla particella 1254 costituendo un unico lotto di terreno di mq 250, sul quale è stato realizzato l'edificio in oggetto;
- d) Al Catasto terreni la particella 1254, del foglio 29, di mq 250,00 è stata trasferita all'urbano e qualificata come "ente urbano" giusto Tipo Mappale del 05-11-1986;

Per quanto sopra descritto:

- 1) i quattro immobili pignorati, ubicati in Catania, Via delle Corolle n. 38, nell'Atto di pignoramento e nella relativa Nota di trascrizione, sono erroneamente identificati catastalmente al foglio **102**, part. 1254, subalterni 2,4,5,

e 6; occorrerebbe quindi segnalare e/o correggere tale errore *indicando l'attuale identificativo: foglio 29 (ex 102), part. 1254, subb. 2,4,5 e 6;*

2) i tre terreni indicati nell'Atto di pignoramento e riportati nella Nota di Trascrizione, essendo stati soppressi (partt. 1337 e 1357) ed accorpati alla part. 1254, non costituiscono più unità immobiliari autonome passibili di vendita;

la particella 1254 che si è originata, costituisce oggi l'area di sedime e di pertinenza dell'edificio su di essa realizzato (ente urbano); pertanto se pur formalmente inclusa tra i beni pignorati non si considererà in maniera autonoma ai fini della valutazione e della vendita (sarà quindi il Sig. Giudice E. con il legale del creditore procedente a stabilire come operare per la risoluzione del "problema").

3) confermo invece che i dati inerenti i debitori eseguiti e le relative quote di possesso sono *corretti*;

Ho verificato infine che tutti i dati contenuti nell'Atto di pignoramento (corretti ed errati) sono riportati nella relativa Nota di Trascrizione, Reg. generale n. 8449, Reg. particolare n. 6388 e presentazione n. 27 del 13-03-2015.

Quesito C: *"verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti:*

Dagli Atti e dai documenti prodotti, dalle indagini effettuate dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio ed alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, i debitori eseguiti detengono la **piena proprietà**, per la **quota di ½ indiviso** ciascuno, dei seguenti beni:

A) Abitazione di tipo civile, in Catania, Via delle Corolle n.38, piano terra; individuata al Catasto fabbricati di Catania al foglio 29, part. 1254, sub 2, Z.

Cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza: 6,5 vani, Sup. catastale tot.: mq 157,
rendita: € 621,04;

B) Abitazione di tipo civile, in Catania, Via delle Corolle n.38, piano primo;
individuata al Catasto fabbricati di Catania al foglio 29, part. 1254, sub 4, Z.

Cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza: 4,5 vani, Sup. catastale tot.: mq 88,00,
rendita: € 429,95;

C) Abitazione di tipo civile, in Catania, Via delle Corolle n.38, piano secondo;
individuata al Catasto fabbricati di Catania al foglio 29, part. 1254, sub 5, Z.

Cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza: 4,5 vani, Sup. catastale tot.: mq 76,00,
rendita: € 429,95;

D) Abitazione di tipo civile, in Catania, Via delle Corolle n.38, piano secondo;
individuata al Catasto fabbricati di Catania al foglio 29, part. 1254, sub 6, Z.

Cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza: 4,5 vani, Sup. catastale tot.: mq 90,00,
rendita: € 429,95.

Le suddette unità immobiliari, come vedremo più in dettaglio nei paragrafi successivi, sono state edificate abusivamente dai coniugi ***** e ***** (debitori esecutati), su di un lotto di terreno acquistato da entrambi “in comune ed in parti uguali indivise” in data 28-02-1974 e successivamente sanate (Conc. Edilizia in sanatoria n. 07/0046 del 05-01-2008).

Gli immobili non sono quindi in comproprietà con altri soggetti ma la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno è detenuta dai coniugi ***** e *****; questi ultimi, nel sopralluogo del 01-08-2016, dichiaravano altresì di essere *coniugati in regime di comunione legale dei beni*.

Quesito 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”*:

Sulla base della certificazione notarile agli atti redatta dal notaio dott. Enrico Siracusano alla data del 07-05-2015, dalle visure effettuate dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio ed alla Conservatoria RR. II. di Catania (visure del 01 e del 15-07-2016) oltre che dai dati indicati nell'atto di compravendita del terreno del 28-02-1974 fornitomi dal sig. ****, è stato possibile accertare l'esatta provenienza dei beni e verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente al pignoramento; i suddetti accertamenti hanno dato le seguenti risultanze:

1) Il fabbricato e le costituenti unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono stati realizzati abusivamente dai signori **** e **** (debitori eseguiti) intorno agli anni '70, su lotto di terreno acquistato dagli stessi in data 28-02-1974;

2) Per gli immobili in oggetto è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85 e della L.R. 37/85 (registrata: prot. gen. N. 59717/17070 in data 16/10/1986, pratica n. 17517) ed è stata ottenuta Concessione edilizia in sanatoria n° 07/0046 del 25-01-2008; tale Atto risulta trascritto con i seguenti riferimenti:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13-02-2008 - Registro Particolare n. 5348, Reg. Generale n. 7952 / Pubbl. Ufficiale : Comune di Catania – Rep. n. 7/46 del 25-01-2008 / Atto amministrativo- Concessione edilizia/ immobili siti in Catania.

Per completezza nella trattazione, si riporta in sintesi il passaggio di proprietà del terreno su cui i debitori eseguiti hanno realizzato il fabbricato in oggetto:

-Atto di compravendita rogato dal notaio dott. Gaetano Laurino in Catania, il 28-02-1974, Repertorio n. 17911, Raccolta n. 1225; contro i coniugi: **** (nato ad **** il ****) e **** (N. a **** il ****);

a favore dei coniugi: **** (nato ad **** il ****) e **** [nata a **** il ****];

oggetto della vendita: “tratto di terreno sito in Catania, Contrada S. Giorgio esteso are 2 e centiare 50,... catastato all’articolo 20936, foglio 29 e distinto con le particelle 1337, 1357 e 1254 con la citata complessiva estensione e col complessivo reddito dominicale di £ 9,36 ed agrario di £ 1,59”; provenienza dell’immobile ai venditori: atto di acquisto rogato dal notaio Mariano Roccuzzo in Catania del 23-05-1969, registrato al n. 6298.

Tale Atto risulta trascritto con i seguenti riferimenti: *TRASCRIZIONE A FAVORE del 20-03-1974 - Registro Particolare n. 9797, Reg. Generale n. 12210.*

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*”;

Nel fascicolo della procedura sono presenti tutte le documentazioni necessarie per l’individuazione dei beni pignorati (anche se si sono rilevati alcuni errori, evidenziati nella risposta al quesito “B”) e per lo svolgimento delle mie attività peritali; pertanto sono nelle condizioni di procedere negli accertamenti richiesti.

Quesito F: “*accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento*”

Dalla documentazione prodotta agli atti e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania (v. all.ti H1 e H2), si è accertato che alcuni degli immobili oggetto della presente perizia, dall’01-10-

1990 al 14-07-2016, risultano gravati dalle seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONE CONTRO del 12-05-2008 – Registro particolare 5058 –

Registro Generale 27808 di:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO; Atto rogato dal notaio dott. Alberto Spina in Catania il 09-05-2008

– N. 8037 del Repertorio e N. 5369 della Raccolta;

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, con sede in Ragusa, Viale Europa n.65 – cod. fisc. 00026870881

Contro: i coniugi *****, nato ad *****, il *****, cod. fisc. *****, e *****, nata a *****, il *****, cod. fisc. *****, in regime di comunione legale dei beni.

Mutuo di € 130.000,00 – durata 15 anni – ipoteca di € 195.000,00 su :

- 1) Abitazione di tipo civile, in Catania, Via delle Corolle n.38, piano primo; individuata al Catasto fabbricati di Catania al foglio 29, part. 1254, sub 4, Z. Cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza: 4,5 vani, Sup. catastale tot.: mq 88,00, rendita: € 429,95;
- 2) Abitazione di tipo civile, in Catania, Via delle Corolle n.38, piano secondo; individuata al Catasto fabbricati di Catania al foglio 29, part. 1254, sub 6, Z. Cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza: 4,5 vani, Sup. catastale tot.: mq 90,00, rendita: € 429,95.

ISCRIZIONE CONTRO del 25-03-2009 – Registro particolare 4971

Registro Generale 18381 di:

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL DPR 602/73; Atto pubblico amministrativo, Pubblico Ufficiale: SERIT SICILIA SPA

AGENTE DELLA RISCOSSIONE – PROV. CATANIA del 16-03-2009 – Num. di Repertorio 154201/2008 (ruolo esattoriale);

A favore: SERIT SICILIA SPA, Provincia Catania , cod. fisc. 04739330829;

Contro: ****, nata a **** il ****, cod. fisc. ****;

Sorte Capitale : € 3.753,04 – ipoteca di € 7.506,08 su :

- 1) Abitazione di tipo civile, in Catania, Via delle Corolle n.38, piano terra;
individuata al Catasto fabbricati di Catania al foglio 29, part. 1254, sub 2,
Z. Cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza: 6,5 vani, Sup. catastale tot.:
mq 157, rendita: € 621,04; quota di possesso ½;

TRASCRIZIONE CONTRO del 13-03-2015 – Registro particolare 6388 –
Registro Generale 8449 nascente da:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 1662 di repertorio del 17-02-2015

- Ufficiale Giudiziario: Tribunale di Catania;

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, con
sede in Ragusa – cod. fisc. 00026870881

Contro: ****, nato ad **** il ****, ****, nata a **** il ****,

Immobili pignorati :

- n. 4 abitazioni di tipo civile (A/2) in Catania, Via delle Corolle n. 38, in catasto
fabbricati del Comune di Catania al foglio **102**, part. 1254, subalterni 5, 4, 2 e 6;
- n. 3 terreni in Catania, C.da S. Giorgio, in catasto al foglio 29, partt. 1337, 1357 e
1254.

Come già descritto nel punto “B” della presente relazione, le indagini condotte
mi hanno portato alla individuazione di alcuni errori relativi alla identificazione
catastale dei beni pignorati (foglio 29 invece che 102) ed alla non pignorabilità
dei terreni (particelle 1337 e 1357 soppresse ed unificate con la part. 1254, oggi
trasferita all’urbano), pertanto la parte creditrice è adesso nelle condizioni di
operare le attività che riterrà più opportune al fine di regolarizzare quanto da me
evidenziato.

Quesito G: “*provveda 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 del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario*”.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Catania (v. all.ti da E2 ad E5 e da E10 ad E12), gli immobili oggetto di pignoramento sono individuati al Catasto fabbricati del Comune di Catania con i seguenti dati:

A) - Abitazione: Catania - Via Delle Corolle n.38 – piano terra (T)

Foglio	Part.	Sub	Z. cens.	Cat.	Classe	Consist./Sup. cat.	Rendita
29	1254	2	1	A/2	3	6,5 vani / mq 157	€ 621,04

B) - Abitazione: Catania - Via Delle Corolle n.38 – piano primo (1)

Foglio	Part.	Sub	Z. cens.	Cat.	Classe	Consist./Sup. cat.	Rendita
29	1254	4	1	A/2	3	4,5 vani / mq 88	€ 429,95

C) - Abitazione: Catania - Via Delle Corolle n.38 – piano secondo (2)

Foglio	Part.	Sub	Z. cens.	Cat.	Classe	Consist./Sup. cat.	Rendita
29	1254	5	1	A/2	3	4,5 vani / mq 76	€ 429,95

D) - Abitazione: Catania - Via Delle Corolle n.38 – piano secondo (2)

Foglio	Part.	Sub	Z. cens.	Cat.	Classe	Consist./Sup. cat.	Rendita
29	1254	6	1	A/2	3	4,5 vani / mq 90	€ 429,95

Poiché i suddetti immobili nell'Atto di pignoramento e nella relativa Nota di trascrizione sono erroneamente identificati catastalmente al foglio **102**,

occorrerebbe indicare in tali atti e nei documenti inerenti le operazioni di vendita
l'attuale identificativo catastale: foglio 29 (ex 102).

Dalle visure effettuate al Catasto terreni (informatizzato) i terreni pignorati in Catania, C.da S. Giorgio, in catasto al foglio 29, part. 1337 e part. 1357 risultano soppressi (variazione del 18-12-2013 prot. n. CT0381370); dalla visura al cartaceo (Registro Variazioni partita n. 20936, mod. 66) si evince che con Nota di Variazione n. 954/78 del 12-10-1978 (stato dei cambiamenti n.2/76 – approvato il 14/07/1978), i terreni identificati al foglio 29, particella 1337 (seminativo, cl. 3, mq 76) e part. 1357 (seminativo arb., cl. 3, mq 57) sono stati soppressi ed uniti alla part. 1254 (mq 117) costituendo una nuova particella con variata destinazione (f. 29, part. 1254, incolto sterile-suolo edificabile, mq 250).

Dal Catasto terreni la particella 1254, del foglio 29, di mq 250,00, in quanto edificata, è stata trasferita all'urbano e qualificata come "ente urbano", giusto Tipo Mappale del 05-11-1986, prot. n. CT0101062, in atti dal 17-04-2015 (n. 6274.1/1986). I tre terreni pignorati quindi, essendo stati soppressi (partt. 1337 e 1357), accorpati alla part. 1254, ed edificati, costituiscono oggi l'area di sedime e di pertinenza (ente urbano) degli immobili sopra individuati e non sono più passibili di autonoma valutazione e di vendita.

Effettuati gli accertamenti catastali previsti ed acquisiti l'estratto di mappa (all. E1), le visure storiche catastali (all.ti da E2 ad E5 e da E10 ad E12), le piantine catastali (all.ti da E6 ad E9) e l'elenco immobili, ho proceduto alla verifica dei dati sopra citati ed al raffronto tra i rilievi da me eseguiti sui luoghi, gli elaborati di progetto ed i grafici catastali, al fine di verificarne la corrispondenza; in tale indagine si sono riscontrate le seguenti congruenze e difformità:

A) Abitazione (part. 1254, sub 2, piano terra): Dal punto di vista geometrico – dimensionale si è individuata una notevole congruenza tra i grafici sopra indicati; si evidenziano però alcune differenze relativamente alla distribuzione degli spazi interni ed al numero, posizione e dimensione degli infissi esterni; inoltre nella pianta catastale non è indicato il cortile pertinenziale e la individuazione del vano garage. Nello specifico le differenze riscontrate riguardano la posizione di alcuni tramezzi (vano wc e divisorio tra vano a S-O e androne), la suddivisione del vano a N-E in due vani, un disimpegno ed un bagno, la creazione di due nuove finestre (vano su Strada e nuovo wc su cortile), piccole variazioni nella posizione e nel dimensionamento (in più o in meno) di quasi tutte le bucatre al Piano terra. Non sono stati graficizzati i confini a N-E ed a S-E del cortile pertinenziale e non è stato individuato né come deposito né più propriamente come box auto l'ampio vano ubicato nell'angolo S-E del fabbricato (in progetto è identificato come garage pertanto si sarebbe dovuto accatastare come unità immobiliare autonoma, categoria C/6 e non come vano di abitazione A/2).

Per quanto sopra descritto esiste una parziale difformità tra i grafici catastali ed i dati ad essi associati e lo stato dei luoghi; tali differenze individuate, dovrebbero essere quindi regolarizzate al Comune per poter effettuare successivamente un aggiornamento della pianta e dei dati catastali.

In ogni caso lo scrivente, nella valutazione del bene, terrà in considerazione le reali superfici dell'appartamento comprensive del cortile pertinenziale e quelle del box auto (quest'ultimo valutato separatamente ma incluso nel Lotto 1 di vendita). Attraverso le osservazioni del presente paragrafo e la descrizione grafica degli allegati "E2, D2 e G2" ai quali si rimanda, si ritiene di aver informato il potenziale acquirente delle problematiche inerenti il bene in oggetto.

B) Abitazione (part. 1254, sub 4, piano primo): dal punto di vista geometrico, distributivo e dimensionale la piantina catastale è coerente con i rilievi effettuati e con gli elaborati di progetto; pur ritenendo corrette le superfici catastali associate all'immobile (mq 88 totali), ai fini della stima si prenderanno in considerazione le misure reali acquisite con i rilievi.

C) Abitazione (part. 1254, sub 5, piano secondo): dal raffronto tra la restituzione grafica dei rilievi effettuati, i grafici di progetto e la piantina catastale si è riscontrata una notevole corrispondenza dal punto di vista geometrico, distributivo e dimensionale; uniche differenze riscontrate riguardano la posizione del divisorio tra l'appartamento limitrofo e l'appartamento in oggetto (nella pianta catastale risulta circa 40 cm più all'interno rispetto agli altri due grafici; inoltre le due porte-finestre di accesso al balconcino ubicato sul lato a N-E presenti nel progetto sono diventate due finestre (una finestra ed una porta nel catastale) rendendo di fatto inaccessibile il suddetto balconcino.

Tali differenze individuate, poiché non comportano una apprezzabile variazione della consistenza e della rendita catastale, non necessitano di un aggiornamento della pianta catastale (la trasformazione delle porte in finestre potrebbe essere regolarizzata al Comune o si potrebbe, con modesti interventi edilizi, ripristinare lo stato dei luoghi).

Pertanto per tenere in considerazione queste piccole difformità rilevate, ai fini della valutazione si prenderanno in considerazione le misure reali rilevate.

D) Abitazione (part. 1254, sub 6, piano secondo): dal punto di vista geometrico e dimensionale la piantina catastale è coerente con i rilievi effettuati e con i grafici di progetto; le difformità riscontrate riguardano invece la distribuzione interna che, in tempi recenti, è stata oggetto di variazioni (v. all.ti, D4, E9 e G2).

Nello specifico l'ampio vano connesso all'ingresso è stato diviso, con due pareti in cartongesso, in due vani ed un corridoio, la cucina è stata ampliata annettendo il vano ripostiglio; quest'ultimo è stato ricavato nel preesistente corridoio a N-O; il disimpegno, il wc ed il vano a N-E sono stati ridimensionati.

Poiché la diversa suddivisione di alcuni ambienti interni non comporta una significativa variazione della consistenza e della rendita catastale, si ritengono attendibili i dati catastali acquisiti ma, ai fini della stima, si prenderanno in considerazione le misure reali rilevate. Le suddette trasformazioni dovrebbero comunque essere regolarizzate al Comune per poter poi operare l'aggiornamento della piantina catastale. In ogni caso è necessario segnalare al potenziale acquirente tali difformità che sono verificabili dal confronto tra i grafici di rilievo, di progetto e catastali (v. all.ti D4, E9 e G2).

Ulteriore difformità riscontrata, relativa alle piante catastali dei quattro immobili pignorati, riguarda la posizione dell'orientamento (l'asse Nord/Sud riportato nei grafici catastali corrisponde all'asse intermedio Nord-Ovest / Sud-Est reale). Tale evenienza, dal punto di vista della descrizione dei confini, poteva comportare qualche problema pertanto nella risposta al quesito "A" sulla identificazione dei beni e nei paragrafi descrittivi degli immobili mi sono riferito al reale orientamento che è stato riportato nei grafici da me elaborati sulla base dei rilievi condotti (v. all.ti D1, D2, D3 e D4).

Quesito H: *"indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente":*

Per gli immobili oggetto di pignoramento, non si è ritenuto necessario dover richiedere il Certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliari già realizzate piuttosto che di terreni da edificare o di immobili da

completare e/o ampliare; comunque per completezza dei dati richiesti, recatomi all'Ufficio Urbanistica-PRG del Comune di Catania, ho appreso che gli immobili ricadono all'interno del "Piano di zona di Librino – ex L.167/62" e precisamente nel nucleo "DE", Lotto 56, destinazione: edilizia di completamento di comparti già edificati tipo "EC". Pertanto in questa area si fa riferimento alle indicazioni contenute all'art. 17, zona "F" (edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno, a carattere economico e popolare) delle Norme di attuazione del vigente strumento urbanistico (PRG Piccinato adottato nel 1964, approvato con D.P.R.G. n.166-A del 28.06.1969) ed alle norme specifiche per gli edifici di tipo "EC" (v. all. F).

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".*

Attraverso le indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania e mediante le indicazioni fornitemi dai debitori esecutati, apprendo che l'intero fabbricato entro cui insistono gli immobili pignorati è stato costruito abusivamente e successivamente sanato; pertanto al fine di accertare la conformità dell'edificio alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, mi recavo presso alcuni Uffici tecnici del Comune di Catania (Ufficio Condono edilizio, Ufficio concessioni ed autorizzazioni, Ufficio abitabilità) ed in tali sedi, acquisivo informazioni e documenti che ritenevo utili ai fini della

presente perizia. Con istanza di accesso agli atti presentata in data 11-08-2016, mi veniva fornita copia del provvedimento concessorio in sanatoria e dei relativi grafici di progetto (a me consegnati il 30-08-2016 - v. all.ti G1 e G2); dai suddetti accertamenti si evince che:

1) l'intero fabbricato, è stato fatto realizzare senza alcun titolo abilitativo dai sig.ri ***** e ***** (debitori esecutati) su lotto di terreno dagli stessi acquistato in data 28-02-1974 (opere eseguite tra il 1974 ed i primi anni del 1980);

2) Il signor ***** ha presentato istanza tendente ad ottenere concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della L.47/85 e della L.R.37/85 per le opere abusivamente realizzate (istanza prot. gen. N. 59717/17070 del 16-10-1986, pratica n. 17517); la pratica di sanatoria, rimasta dormiente fino a Giugno del 2007, è stata ripresa e completata dal sig. ***** (produzione della documentazione necessaria, pagamento dell'oblazione, dei relativi conguagli e degli oneri concessori, ecc.) con il conseguimento per l'intero fabbricato della *Concessione edilizia in Sanatoria n. 07/0046 del 25-01-2008* (v. all. G1 e G2);

3) L'edificio ed i costituenti appartamenti pignorati sono privi della autorizzazione di abitabilità e/o agibilità e del certificato di conformità;

4) Dal confronto tra i rilievi effettuati, i grafici del progetto presentato per la sanatoria e gli elaborati catastali si sono rilevate alcune differenze; tali variazioni, operate dai comproprietari in un periodo precedente e/o successivo all'ottenimento della Concessione in sanatoria, pur essendo già state in parte descritte nei precedenti punti della relazione, vanno meglio inquadrare nell'ambito della verifica della conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia; nello specifico, le difformità e le congruenze rilevate sono:

A) Abitazione (part. 1254, sub 2, piano terra): si rileva una diversa distribuzione di alcuni ambienti interni: la posizione di alcuni tramezzi (vano wc e divisorio tra vano a S-O e androne), la suddivisione del vano a N-E in due vani, un disimpegno ed un bagno, la creazione di due nuove finestre (nel vano su strada e nel nuovo wc su cortile), piccole variazioni nella posizione e nella dimensione (in più o in meno) di quasi tutte le bucatore al Piano terra.

B) Abitazione (part. 1254, sub 4, piano primo): la forma, dimensione e distribuzione dell'appartamento, individuata sulla base dei rilievi effettuati, è coerente con l'elaborato di progetto;

C) Abitazione (part. 1254, sub 5, piano secondo): si è riscontrata una notevole corrispondenza dal punto di vista geometrico, distributivo e dimensionale tra la restituzione grafica dei rilievi effettuati ed i grafici di progetto; uniche differenze rilevate riguardano la posizione del divisorio tra l'appartamento limitrofo e l'appartamento in oggetto (traslato di circa 15 cm verso il vano scala); inoltre, nel progetto, il balconcino ubicato sul lato a N-E è accessibile mediante due porte che nella realtà sono state trasformate in finestre.

D) Abitazione (part. 1254, sub 6, piano secondo): si rileva una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto ai grafici di progetto; in particolare l'ampio vano all'ingresso è stato diviso in due vani ed un corridoio, la cucina è stata ampliata annettendo il vano ripostiglio; quest'ultimo è stato ricavato nel preesistente corridoio a N-O; il disimpegno, il wc ed il vano a N-E sono stati ridimensionati.

Ulteriore difformità riscontrata riguarda il lastrico solare di copertura del fabbricato (area condominiale); su questa superficie è stata realizzata, senza alcuna autorizzazione, una copertura a falde inclinate aperta lateralmente (struttura in scatolari di ferro, termocopertura in alluminio-poliuretano).

Accertatomi presso gli Uffici tecnici competenti in materia che per tutte le variazioni sopra descritte non è stata mai presentata alcuna comunicazione, istanza, documentazione tecnica o richiesta di sanatoria, nelle stesse sedi ho acquisito alcune informazioni in merito alla possibilità di regolarizzare i suddetti interventi. Nello specifico, negli appartamenti individuati con le lettere "A" e "C", sono state operate delle trasformazioni interne che hanno comportato alcune modeste variazioni nei prospetti esterni ed interni; nell'appartamento "D" sono stati fatti esclusivamente interventi di diversa distribuzione degli spazi interni mentre l'appartamento "B" non è stato modificato. I suddetti interventi avrebbero necessitato di una comunicazione del proprietario accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di un tecnico abilitato (opere interne: art. 9 L.R. 37/85 di recepimento della L.47/85 , art. 26) e per gli interventi negli immobili " A" e "C" una richiesta di autorizzazione edilizia o una SCIA.

Pertanto è possibile regolarizzare tali variazioni ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 (ex art. 13 della Legge. n. 47/85), come recepiti in Sicilia con la L.R. 16/2016, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Per quanto concerne la tettoia realizzata sul lastrico solare di copertura del fabbricato, essendo assimilata alle opere interne ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4/2003 come integrato dalla L.R. n.15/2006, la proprietà avrebbe dovuto presentare una comunicazione con relazione tecnica asseverata a firma di un professionista, effettuare il pagamento al Comune di € 50,00 per ogni mq di superficie coperta e realizzare al massimo 50 mq, limitatamente ai prospetti interni, senza comportare modifiche ai fronti prospicienti spazi pubblici.

Tali indicazioni sono state integralmente disattese dalla proprietà (sup. coperta tot.: 200 mq circa, di cui circa 115 mq prospicienti su Via delle Corolle, procedura e spese non effettuati) pertanto, per regolarizzare la situazione,

occorrerà dismettere circa 150 mq di tettoia e presentare la documentazione tecnica richiesta sostenendo i relativi oneri per “sanare” i 50 mq realizzabili.

Quesiti J-K-L: *“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),...”*:

Dalle indagini e dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici comunali competenti (v. risposta al quesito precedente) si sono individuate le seguenti attività da operare al fine della regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto:

A) Abitazione (part. 1254, sub 2, piano terra):

le differenze riscontrate tra progetto e stato di fatto, poiché non hanno comportato aumento di superficie o di volume e variazioni sostanziali nella configurazione dei prospetti, dovrebbero poter essere regolarizzati mediante la presentazione di una SCIA in Sanatoria; considerando quindi i costi tecnici per la redazione della suddetta pratica edilizia ed i costi per l’oblazione - sanzione (minimo 516,00 €), per l’ottenimento del permesso in sanatoria e per il certificato di agibilità e conformità oltreché per la regolarizzazione dal punto di vista catastale (Docfa per aggiornamento pianta catastale e per accatastamento box-auto) avremo che l’aggiudicatario dell’immobile potrà “sanare” tali variazioni ad un costo complessivo presunto di € 2.500,00;

B) Abitazione (part. 1254, sub 4, piano primo):

poiché l'immobile non presenta variazioni rispetto al progetto assentito, l'unica attività necessaria riguarda la pratica per l'ottenimento del certificato di agibilità e conformità, il cui costo presunto è pari ad € 500,00;

C) Abitazione (part. 1254, sub 5, piano secondo):

le differenze riscontrate, poiché non hanno comportato variazioni sostanziali nella superficie dell'appartamento e nella configurazione dei prospetti (solo prospetto interno su cortile) potrebbero o essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in Sanatoria (costi tecnici per la redazione della SCIA e per la pratica di agibilità oltre i costi per l'oblazione - sanzione preventivati = € 1.600,00) o essere ripristinato lo stato dei luoghi mediante alcuni interventi edili (costo presunto: € 2.000,00);

D) Abitazione (part. 1254, sub 6, piano secondo):

Poiché gli interventi operati hanno comportato esclusivamente una diversa suddivisione degli ambienti interni (nessun aumento di superficie o di volume e nessuna modifica dei prospetti), si potrebbe regolarizzare il tutto mediante la presentazione di una SCIA in Sanatoria; i costi tecnici per l'ottenimento del permesso in sanatoria e per il certificato di agibilità e conformità oltreché i costi per l'oblazione - sanzione (minimo € 516,00), e per l'aggiornamento della pianta catastale (Docfa) mi portano a preventivare un costo complessivo di € 2.000,00;

La tettoia realizzata sul lastrico solare di copertura del fabbricato con la funzione di proteggere la stessa dalle infiltrazioni da acque meteoriche, come già descritto nel precedente paragrafo, non può essere interamente "sanata" in quanto supera abbondantemente i 50 mq consentiti ed è prospiciente la Via delle Corolle; pertanto le possibilità di intervento sono due: a) rimuovere i circa 150 mq di tettoia in esubero (costo presunto = € 1.100) e regolarizzare con comunicazione e relazione tecnica asseverata e con il pagamento dell'imposta

comunale la porzione di copertura più interna [costi tecnici + imposta = € 400,00 + (€ 50,00 x 50 mq) = € 2.900,00]; la spesa complessiva sarà pertanto di € 4.000,00; b) rimuovere integralmente la tettoia e ripristinare l'impermeabilizzazione preesistente (costo presunto: € 1.500 + € 1.000 = € 2.500,00). In entrambi i casi essendo la copertura su area condominiale, i suddetti costi andranno ripartiti per ogni appartamento (diviso 5).

Quesito M: *“verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”:*

Dai sopralluoghi, dalle visure effettuate e dai documenti esaminati, non si sono riscontrate particolari formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente; l'unico onere rilevato che potrebbe essere imputato agli acquirenti degli immobili, riguarda la copertura del lastrico solare condominiale che, essendo stata realizzata dalla proprietà disattendendo ogni norma e regolamento, dovrà essere dismessa e parzialmente regolarizzata (i suddetti interventi ed i relativi costi sono stati analizzati e calcolati nei punti “I-L” della presente relazione e considerati in detrazione sul valore di vendita).

Quesito N: *“verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente”:*

Per quanto concerne le formalità gravanti sui beni in oggetto (iscrizioni ipotecarie, trascrizione pignoramento, ecc.) da cancellare con il decreto di trasferimento, queste sono state individuate e riportate nella risposta al quesito “F” al quale si rimanda per il dettaglio.

Quesito O: *“Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”:*

Dalle indagini condotte, i beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non vi è stata alcuna affrancazione da tali pesi ed il diritto di proprietà dei debitori esecutati non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito P: *“accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”:*

Poiché gli appartamenti pignorati rappresentano la quasi totalità delle unità immobiliari costituenti l'edificio in oggetto (unico appartamento di altra ditta è quello ubicato al primo piano, lato S-O, individuato al foglio 29, part. 1254, sub 3) siamo in presenza di un condominio “minimo”, non esistendo quindi una amministrazione esterna, la gestione e le relative spese “condominiali” vengono effettuate direttamente e proporzionalmente dai due proprietari. Non mi risulta che siano state deliberate spese straordinarie e che vi siano ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativamente ai beni pignorati.

Quesito Q: *“accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”:*

Come da verbali di sopralluogo (v. all. A), sui luoghi erano presenti i debitori esecutati ed i loro familiari; in tale sede alla mia domanda inerente la situazione

d'uso e di occupazione degli immobili pignorati, gli stessi dichiaravano che tutti gli appartamenti a loro intestati sono utilizzati esclusivamente da loro e dai loro figli con le rispettive famiglie (questi ultimi abitano ed utilizzano gli immobili in maniera gratuita e senza alcun contratto di affitto e/o comodato d'uso).

Nello specifico: l'appartamento al piano terra (sub 2) è utilizzato dai debitori eseguiti e temporaneamente dal figlio ***** con i suoi familiari; l'appartamento al primo piano lato a Nord-Est (sub 4) è occupato dal figlio ***** e dai suoi familiari; l'appartamento al secondo piano lato a S-Ovest (sub 5) è abitato dalla figlia ***** e dai suoi familiari mentre l'appartamento al secondo piano lato a Nord-Est (sub 6) in fase di ristrutturazione, è attualmente libero.

Quesito R: *“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, la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, ecc.:*

Avendo già accuratamente descritto ed individuato i beni oggetto di perizia, evidenziando tutti gli elementi utili ai fini della valutazione e per non essere ripetitivi e ridondanti, per la risposta al presente quesito si rimanda ai precedenti punti della relazione ed in particolare alla risposta al quesito “A”.

Quesito S-T: “determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell’eventuale sanatoria e della riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti”:

In merito alla determinazione del valore venale degli immobili *de quo*, il criterio di stima che meglio si presta ai casi in oggetto è quello sintetico-comparativo. Tale criterio consiste in una raccolta di dati concernenti prezzi formatisi sul mercato, relativi a beni assimilabili a quello oggetto di valutazione ed in una successiva comparazione della seriazione statistica reperita.

Da indagini condotte sul territorio attraverso agenzie immobiliari, riviste di settore e sulla base dei dati riportati dall’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, si è rilevato che per immobili con caratteristiche assimilabili per tipologia e zona di ubicazione (macro parametri), il *valore commerciale degli appartamenti varia tra un minimo di € 850,00 ed un massimo di € 1.350,00 al mq mentre per il box auto tra un minimo di € 700,00 ed un massimo di € 1.050 ,00 al mq;*

Proseguendo nella analisi dei dati reperiti, all’interno del range dei prezzi sopra rilevati, si è cercato di individuare un valore di mercato che tenga conto dei parametri posizionali, funzionali e sociali riferibili al contesto urbano ed al fabbricato entro cui i beni pignorati si collocano; pertanto si è individuato un *valore di mercato pari a:*

Immobili:	Valore di mercato
Appartamento	€ 1.200,00/mq
Box auto	€ 900,00/mq

I valori sopra indicati, non tengono ancora conto di tutti quei fattori specifici, intrinseci ed estrinseci che, ampiamente analizzati nei precedenti punti della relazione, influiscono positivamente o negativamente sul valore di stima; quindi al fine di adattare la quotazione rilevata in funzione delle specifiche caratteristiche dei beni da periziare (parametri posizionali, ambientali, tecnici, funzionali, dimensionali, distributivi, manutentivi, di vetustà, ecc.) si è ritenuto opportuno applicare i seguenti **coefficienti correttivi**:

Immobili	Val. di mercato	C. corret.	Val. specifico unit.
Appartamento PT (sub 2)	€1.200,00/mq	0,80	€ 960,00/mq
box auto PT (sub 2)	€ 900,00/mq	0,80	€ 720,00/mq
Appartamento P1°(sub 4)	€ 1.200,00/mq	0,94	€ 1.128,00/mq
Appartamento P2°(sub 5)	€ 1.200,00/mq	0,98	€ 1.176,00/mq
Appartamento P2°(sub 6)	€ 1.200,00/mq	1,00	€ 1.200,00/mq

I coefficienti correttivi, moltiplicati per i valori di mercato individuati, determinano il valore unitario relativo allo specifico immobile preso in esame.

Per quanto concerne il *calcolo della superficie commerciale*, è possibile operare con diversi metodi di misurazione e di omogeneizzazione (coefficienti di ragguaglio tra superfici accessorie e sup. principali), variabili per ciascuna realtà locale o Ente che si occupa di queste rilevazioni; ad esempio l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) fa riferimento al DPR 23-03-1998 N. 138, e assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani (Sup. catastale = Sup. lorda comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali fino ad uno spessore max di

50 cm ed il 50% dei muri di confine con altre unità immobiliari o spazi comuni; il 50 e il 25 % dei vani accessori a servizio indiretto rispettivamente se comunicanti o meno con vani principali; terrazze al piano calcolate al 30%, ecc.).

Nella pratica, gli Operatori commerciali del settore immobiliare, considerano come superficie commerciale quella complessiva lorda calcolata con gli stessi criteri adottati dall'OMI; considerano il 50% di cantine connesse all'unità immobiliare; valutano il 25% della superficie di balconi, terrazze o verande al piano e utilizzano percentuali di ragguaglio comprese tra il 5 e il 15% per le superfici esterne quali cortili, giardinetti, lastrici solari, in funzione della metratura; poiché i dati acquisiti fanno riferimento prevalentemente a quest'ultima modalità di calcolo, la **Superficie commerciale** è stata così determinata:

A1) Appartamento Piano T. (sub 2): Superficie lorda + 25% cortile pertinenz. =
 $112,80 \text{ mq} + (35,00 \text{ mq} \times 0,25) = 112,80 \text{ mq} + 8,75 \text{ mq} = 121,55 \text{ mq}$ che arrotondata al mq diventa: **122,00 mq.**

A2) Box auto Piano T. (sub 2): Sup. lorda = mq 41,26 arrotondata a **42,00 mq.**

B) Appartamento P. 1° (sub 4): Superficie lorda + 25 % balconi =
 $83,00 \text{ mq} + (14,24 \text{ mq} \times 0,25) = 83,00 \text{ mq} + 3,56 \text{ mq} = 86,56 \text{ mq}$ che arrotondata al mq diventa : **87,00 mq.**

C) Appartamento P. 2° (sub 5): Superficie lorda + 25 % balconi =
 $75,62 \text{ mq} + (13,23 \text{ mq} \times 0,25) = 75,62 \text{ mq} + 3,31 \text{ mq} = 78,93 \text{ mq}$ che arrotondata al mq diventa : **79,00 mq.**

D) Appartamento P. 2° (sub 6): Superficie lorda + 25 % balconi =
 $87,85 \text{ mq} + (11,84 \text{ mq} \times 0,25) = 87,85 \text{ mq} + 2,96 \text{ mq} = 90,81 \text{ mq}$ che arrotondata al mq diventa : **91,00 mq.**

In base ai dati sopra individuati, avremo che il più probabile valore di mercato attribuibile alle singole unità immobiliari sarà dato dalle seguenti relazioni:

A1) Appartamento Piano T. (sub 2): Valore unitario specifico x Superficie commerciale =

$$€ 960,00/mq \times 122,00 mq = € 117.120,00;$$

A2) Box auto Piano T. (sub 2): Valore unitario specif. x Sup. commerciale =

$$€ 720,00 /mq \times 42,00 mq = € 30.240,00.$$

In merito al valore di vendita dei suddetti immobili occorre considerare le detrazioni da operare in relazione alle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio e da quello catastale (Scia in sanatoria , n. 2 pratiche Docfa, pratica di agibilità), operazione per la quale si è preventivata una spesa complessiva pari a circa **€ 2.500,00** (vedi risposta ai quesiti J-K-L). Altri costi da considerare riguardano la rimozione e la regolarizzazione parziale della tettoia sul lastrico di copertura comune attività per le quali si è preventivata una spesa di € 4.000,00, da ripartire tra i cinque appartamenti costituenti l'immobile (**€ 800,00** cadauno); inoltre per tenere in considerazione l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto si opererà una riduzione del valore di mercato pari al 15%

In definitiva, il **valore di vendita** da attribuire all'immobile si ricava detraendo dal valore di mercato individuato (valore appartamento + val. box auto) i suddetti costi:

$$€ 147.360,00 - (€ 2.500,00 + € 800) = € 144.060,00 \times 0,85 = 122.451,00 \text{ che si arrotonda ad } € 122.500,00$$

B) Appartamento P. 1° (sub 4): Valore unitario specifico x Sup. commerciale =

$$€ 1.128,00 /mq \times 87,00 mq = € 98.136,00$$

Poiché l'immobile non presenta variazioni rispetto al progetto assentito occorrerà soltanto ottenere il certificato di abitabilità e conformità con una spesa presunta

di € 500,00; anche in questo caso si detraerà la quota per l'intervento sulla tettoia comune (€ 800,00) e si applicherà la riduzione del 15% sul valore stimato per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

In definitiva, il **valore di vendita** da attribuire all'immobile si ricava detraendo dal valore di mercato individuato i suddetti costi:

$€ 98.136,00 - (€ 500,00 + 800,00) = € 96.836 \times 0,85 = € 82.310,60$ che si arrotonda ad **€ 82.300,00.**

C) Appartamento P. 2° (sub 5): Valore unitario specif. x Sup. commerciale =

$€ 1.176,00/\text{mq} \times 79,00 \text{ mq} = € 92.904,00$

Le differenze riscontrate rispetto al progetto presentato come già visto nella risposta al quesito "J" potrebbero essere regolarizzate (Scia in sanatoria, pratica di agibilità) con un costo complessivo di € 1.500,00 o si potrebbero ripristinare i luoghi con un costo presunto di € 2.500,00 (compresa la pratica di agibilità); pertanto si ritiene opportuno operare una detrazione sul valore di mercato individuato pari ad € 2.000,00 (media dei costi delle due ipotesi), una detrazione di € 800,00 quale quota per l'intervento sulla tettoia comune ed una riduzione del 15% sul valore stimato per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

In definitiva, il **valore di vendita** da attribuire all'immobile si ricava detraendo dal valore di mercato individuato i suddetti costi:

$€ 92.904,00 - (€ 2.000,00 + 800,00) = € 90.104,00 \times 0,85 = € 76.588,40$ che si arrotonda ad **€ 76.600,00.**

D) Appartamento P. 2° (sub 6): Valore unitario specif. x Sup. commerciale =

$€ 1.200,00 / \text{mq} \times 91,00 \text{ mq} = € 109.200,00$

Per poter regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio e da quello catastale (Scia in sanatoria , n. 1 Docfa, pratica di agibilità), si è preventivata una spesa complessiva pari a circa € 2.000,00; tale costo oltre ad

una detrazione di € 800,00 per l'intervento sulla tettoia comune ed una riduzione del 15% sul valore stimato per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, andranno in detrazione sul valore di stima individuato.

In definitiva, il **valore di vendita** da attribuire all'immobile si ricava detraendo dal valore di mercato individuato i suddetti costi:

$€ 109.200,00 - (€ 2.000,00 + € 800) = € 106.400,00 \times 0,85 = € 90.440,00$ che si arrotonda ad **€ 90.400,00.**

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

Lo scrivente, nonostante gli immobili in oggetto siano collocati nello stesso fabbricato, per il fatto di essere funzionalmente autonomi e di avere singolarmente una più facile commerciabilità (potenziali acquirenti con diverse esigenze), ritiene opportuno procedere alla vendita in **quattro lotti** distinti; pertanto il piano di vendita proposto prevede:

LOTTO DI VENDITA N.1:

Piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Catania , C.da S. Giorgio, Via Delle Corolle n. 38; individuato al Catasto Fabbricati - Comune di Catania, con i seguenti dati:

A) – Immobile: Catania - Via Delle Corolle n.38 – piano terra (T)

Foglio	Part.	Sub	Z. cens.	Cat.	Classe	Consist./Sup. cat.	Rendita
29	1254	2	1	A/2	3	6,5 vani / mq 157	€ 621,04

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 122,00 mentre quella dell'annesso box-auto è di mq 42,00; il prezzo di vendita stimato per l'intero

immobile (al netto di tutti gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale) è pari ad **€ 122.500,00**.



LOTTO DI VENDITA N.2:

Piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Catania , C.da S. Giorgio, Via Delle Corolle n. 38; individuato al Catasto Fabbricati - Comune di Catania, con i seguenti dati:



B) - Abitazione: Catania - Via Delle Corolle n.38 – piano primo (1)

Foglio	Part.	Sub	Z. cens.	Cat.	Classe	Consist./Sup. cat.	Rendita
29	1254	4	1	A/2	3	4,5 vani / mq 88	€ 429,95

La superficie commerciale calcolata è di mq 87,00 ed il prezzo di vendita stimato per il suddetto immobile (al netto di tutti gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica) è pari ad **€ 82.300,00**.

LOTTO DI VENDITA N.3:

Piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Catania , C.da S. Giorgio, Via Delle Corolle n. 38; individuato al Catasto Fabbricati - Comune di Catania, con i seguenti dati:



C) - Abitazione: Catania - Via Delle Corolle n.38 – piano secondo (2)

Foglio	Part.	Sub	Z. cens.	Cat.	Classe	Consist./Sup. cat.	Rendita
29	1254	5	1	A/2	3	4,5 vani / mq 76	€ 429,95

La superficie commerciale calcolata è di mq 79,00 ed il prezzo di vendita stimato per il suddetto immobile (al netto di tutti gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica) è pari ad **€ 76.600,00**.

LOTTO DI VENDITA N.4:

Piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Catania , C.da S. Giorgio, Via Delle Corolle n. 38; individuato al Catasto Fabbricati - Comune di Catania, con i seguenti dati:



D) - Abitazione: Catania - Via Delle Corolle n.38 – piano secondo (2)

Foglio	Part.	Sub	Z. cens.	Cat.	Classe	Consist./Sup. cat.	Rendita
29	1254	6	1	A/2	3	4,5 vani / mq 90	€ 429,95

La superficie commerciale calcolata è di mq 91,00 ed il prezzo di vendita stimato per il suddetto immobile (al netto di tutti gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale) è pari ad **€ 90.400,00**.

La vendita dei singoli immobili comprende la proporzionale comproprietà delle parti ed impianti comuni dell'edificio.

Quesito V: *“alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”:*

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili in oggetto, si fornisce negli allegati “C1, C2, C3 e C4” della presente perizia, adeguata documentazione costituita da complessivi n. 44 scatti fotografici i cui punti di presa sono indicati nelle allegate planimetrie. La documentazione completa in formato digitale è contenuta negli allegati “C” depositati telematicamente ed è stata stampata in b/n nelle copie cartacee prodotte per le parti; nell'allegato “CATANIA-179-2015” sono contenute le foto inserite secondo le indicazioni di cui al MOD. 1 (FO) e funzionali alla pubblicazione per la vendita. Per quanto riguarda la documentazione catastale (visure, piante catastali, estratto di mappa), è stata inserita integralmente come allegato “E” nella documentazione digitale depositata e nel cartaceo mentre, quella essenziale per l'individuazione degli immobili (piante catastali) fa parte degli allegati “PL” della cartella “CATANIA-179-2015” da pubblicare per la vendita.

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

Come già descritto nel punto “C” della presente perizia, le quattro unità immobiliari pignorate, facenti parte del fabbricato in Catania, C.da S.Giorgio, Via delle Corolle n.38 (C.F. foglio 29, part. 1254, subalterni 2,4,5 e 6), sono di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno, dei coniugi *****, nato ad ***** il ***** ed *****, nata a ***** il *****; poiché entrambi i proprietari sono debitori esecutati nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, la vendita riguarderà la **piena proprietà** per l'intero (1/1) dei singoli beni pignorati.

Quesito X: *“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: ...”:*

Per quanto esplicitato nel precedente punto “P”, non ci troviamo nel caso in cui sono presenti più beni pignorati in quota, pertanto non si rientra nel caso in cui è opportuno predisporre un progetto di divisione in natura.

4. CONCLUSIONI

Lo scrivente, con la presente perizia ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli ma, per maggiore chiarezza, ribadisce sinteticamente le conclusioni alle quali è giunto:

1) dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Prov. Territorio Servizi Catastali e Servizio Pubblicità immobiliare di

Catania e dalla documentazione in atti si è evidenziato che: i quattro

appartamenti pignorati nell'atto di pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione sono erroneamente identificati catastalmente al foglio 102 (variazione operata dall'ufficio catastale), pertanto occorrerebbe indicare in tali atti e nei documenti inerenti le operazioni di vendita l'attuale identificativo catastale: **foglio 29 (ex 102)**.

2) I tre terreni pignorati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione essendo stati soppressi (partt. 1337 e 1357), accorpati alla part. 1254, ed edificati, costituiscono oggi l'area di sedime e di pertinenza (ente urbano) del fabbricato che su di essi insiste (f. 29, part. 1254), pertanto non essendo più unità immobiliari autonome con una loro rendita, pur essendo individuate tra i beni pignorati, non sono più passibili di vendita.

3) Dai sopralluoghi effettuati e dalle documentazioni acquisite è stato possibile identificare e descrivere gli immobili pignorati in maniera approfondita; non potendo operare una sintesi dei dati acquisiti, per il dettaglio si rimanda ai precedenti paragrafi ed agli allegati alla presente relazione;

4) Gli immobili oggetto di pignoramento individuati per la vendita, sono intestati, per la *quota di ½ indiviso* ciascuno, ai coniugi ****, nato ad **** il **** ed ****, nata a **** il **** (debitori esecutati), pertanto la vendita riguarderà la **piena proprietà (1/1)** dei suddetti beni; questi sono utilizzati quale abitazione dagli attuali comproprietari (piano terra) e dai loro figli con i rispettivi familiari, ma senza alcun contratto di locazione e/o comodato d'uso gratuito (come dichiarato dagli stessi debitori);

5) Per quanto concerne le operazioni di vendita si è ritenuto opportuno costituire quattro lotti di vendita e precisamente:

LOTTO DI VENDITA N.1:

Piena proprietà (1/1) dell'appartamento sito in Catania, C.da S. Giorgio, Via Delle Corolle n. 38, piano Terra, individuato al Catasto Fabbricati - Comune di Catania, al foglio 29, particella 1254, sub 2, Z.c. 1, Cat. A/2, classe 3, consistenza: 6,5 vani / mq 157 , rendita € 621,04; nella vendita è compreso il cortile pertinenziale, l'annesso box auto e quota proporzionale degli spazi comuni (piazzola d'ingresso su strada, androne, vano scala, lastrico solare, impianti comuni, ecc.). La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 122,00 mentre quella dell'annesso box-auto è di mq 42,00 ; Effettuata la stima secondo il criterio sintetico-comparativo e considerate le spese necessarie a riportare l'immobile ad una situazione di regolarità, si è stabilito che il più probabile valore di vendita attribuibile è pari ad **€ 122.500,00** ;

LOTTO DI VENDITA N.2:

Piena proprietà (1/1) dell'appartamento sito in Catania, C.da S. Giorgio, Via Delle Corolle n. 38, piano Primo, individuato al Catasto Fabbricati - Comune di Catania, al foglio 29, particella 1254, sub 4, Z.c. 1, Cat. A/2, classe 3, consistenza: 4,5 vani / mq 88 , rendita € 429,95; nella vendita è compresa la quota proporzionale degli spazi comuni (piazzola d'ingresso su strada, androne, vano scala, lastrico solare, impianti comuni, ecc.). La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 87,00; effettuata la stima secondo il criterio sintetico-comparativo e considerate le spese necessarie a riportare l'immobile ad una situazione di regolarità, si è stabilito che il più probabile valore di vendita attribuibile è pari ad **€ 82.300,00** ;

LOTTO DI VENDITA N.3:

Piena proprietà (1/1) dell'appartamento sito in Catania, C.da S. Giorgio, Via Delle Corolle n. 38, piano Secondo, individuato al Catasto Fabbricati - Comune di Catania, al foglio 29, particella 1254, sub 5, Z.c. 1, Cat. A/2, classe 3, consistenza: 4,5 vani / mq 76, rendita €429,95 ; nella vendita è compresa la quota proporzionale degli spazi comuni (piazzola d'ingresso su strada, androne, vano scala, lastrico solare, impianti comuni, ecc.). La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 79,00; effettuata la stima secondo il criterio sintetico-comparativo e considerate le spese necessarie a riportare l'immobile ad una situazione di regolarità, si è stabilito che il più probabile valore di vendita attribuibile è pari ad **€ 76.600,00** ;

LOTTO DI VENDITA N.4:

Piena proprietà (1/1) dell'appartamento sito in Catania, C.da S. Giorgio, Via Delle Corolle n. 38, piano Secondo, individuato al Catasto Fabbricati - Comune di Catania, al foglio 29, particella 1254, sub 6, Z.c. 1, Cat. A/2, classe 3, consistenza: 4,5 vani / mq 90, rendita € 429,95; nella vendita è compresa la quota proporzionale degli spazi comuni (piazzola d'ingresso su strada, androne, vano scala, lastrico solare, impianti comuni, ecc.). La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 91,00; effettuata la stima secondo il criterio sintetico-comparativo e considerate le spese necessarie a riportare l'immobile ad una situazione di regolarità, si è stabilito che il più probabile valore di vendita attribuibile è pari ad **€ 90.400,00**;

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti richiesti, si rassegna la presente consulenza, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore adempimento che risultasse necessario.

Roma, lì 26.10.2016

Il Consulente tecnico

Dott. Arch.Carmelo Privitera

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI:

Gli allegati alla presente relazione di consulenza tecnica constano di:

All. A: *verbali di sopralluogo:*

N.3 verbali di sopralluogo (n. 7 pag.)

All. B: *inquadramento territoriale e ubicazione dell'immobile:*

B1: stralcio mappa (google maps) di Catania e C.da S. Giorgio, non in scala;

B2: stralcio aerofotogrammetria Catania – S. Giorgio con ubicazione immobili, scala 1:2000;

All. C: *documentazione fotografica (n.26 pagg., n. 44 foto);*

C1: [Lotto n. 1] Pianta con i punti di scatto fotografici - foto appartamento – foglio 29, part. 1254, sub 2 -Via Delle Corolle n. 38, Piano terra (n. 14 foto);

C2: [Lotto n. 2] Pianta con i punti di scatto fotografici – foto appartamento – foglio 29, part. 1254, sub 4 -Via Delle Corolle n. 38, Piano primo (n. 12 foto);

C3: [Lotto n. 3] Pianta con i punti di scatto fotografici – foto appartamento – foglio 29, part. 1254, sub 5 -Via Delle Corolle n. 38, Piano secondo (n. 8 foto);

C4: [Lotto n. 4] Pianta con i punti di scatto fotografici, – foto appartamento – foglio 29, part. 1254, sub 6 -Via Delle Corolle n. 38, Piano secondo (n. 10 foto);

All. D: *Restituzione dei rilievi con indicazioni metriche e d'uso:*

D1: Pianta appartamento P. terra, (f.29, part. 1254, sub 2), scala 1:100;

D2: Pianta appartamento P. primo, (f.29, part. 1254, sub 4), scala 1:100;

D3: Pianta appartamento P. secondo, (f.29, part. 1254, sub 5), scala 1:100;

D4: Pianta appartamento P. secondo, (f.29, part. 1254, sub 6), scala 1:100;

All. E: *visure catastali, estratto di mappa, piantine catastali, elab. planimetrico:*

E1: estratto di mappa fabbr. Via delle Corolle n.38, f. 29, part.1254 sc. 1:2000;

E2: visura storica appartamento P. terra, (f.29, part. 1254, sub 2);

E3: visura storica appartamento P. primo, (f.29, part. 1254, sub 4);

E4: visura storica appartamento P. secondo, (f.29, part. 1254, sub 5);

E5: visura storica appartamento P. secondo, (f.29, part. 1254, sub 6);

E6: pianta catastale, appartamento P. terra, (f.29, part. 1254, sub 2), scala 1:200;

E7: pianta catastale appartamento P. primo, (f.29, part. 1254, sub 4), scala 1:200;

E8: pianta catastale appartamento P. 2°, (f.29, part. 1254, sub 5), scala 1:200;

E9: pianta catastale appartamento P. 2°, (f.29, part. 1254, sub 6), scala 1:200;

E10: Visura storica terreni, (f.29, part. 1357, soppresso);

E11: Visura storica terreni, (f.29, part. 1337, soppresso);

E12: Visura storica terreni, (f.29, part. 1254, ente urbano);

All. F: strumenti urbanistici - Norme e PRG:

Estratto Norme di attuazione P.R.G. Catania, e norme "Ec "(n. 3 pag.);

All. G: Documentazione regolarità urbanistico-edilizia:

G1: Concessione edilizia in sanatoria n. 07/0046 del 25-01-2008;

G2: Elaborati grafici del progetto, pratica di sanatoria n.17517;

All. H: Visure ipotecarie (trascrizioni ed iscrizioni):

H1: Ispezione ipotecaria per soggetto (****): elenco delle formalità dal
01.10.1990 al 14.07.2016;

H2: Ispezione ipotecaria per soggetto (****): elenco delle formalità dal
01.10.1990 al 14.07.2016;

Cartella: CATANIA-179-2015: *perizia ed allegati con i dati dei debitori
occultati ai fini della pubblicazione e della vendita (secondo il Mod. D1):*

- Ordinanza di nomina (OR);
- Perizia (PE);

- Piante catastali e P. rilievo (PL-L1-1/2, PL-L2-1/2, PL-L3-1/2, PL-L4-1/2);
- Fotografie (FO-L1, FO-L2, FO-L3, FO-L4);
- scheda dati occultati con le generalità complete dei debitori esegutati e di soggetti terzi citati.

