

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E.
dott.ssa Floriana Gallucci in merito al giudizio N° 284/2008**



ASTE
GIUDIZIARIE.it
R.G.E.

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 24-06-2015 (allegato A), il G.E. dott.ssa Floriana Gallucci, nominava il sottoscritto, dott. ing. Guido Gaetano Bruno, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, sez. A, al n° 6226, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

Quanto sopra premesso lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. descrizione dell'immobile pignorato;
4. occupanti;
5. catasto;
6. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
7. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
8. costi per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria;
9. valutazione;
10. piano di vendita;
11. I.V.A.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. **Descrizione del mandato.** Il mandato, così come espresso nell'allegato A, richiede che il C.T.U.

- a) aggiorni la stima;
- b) disponga una stima sommaria (descrizione e relazione sintetica dell'immobile, con verifica dello stato dei luoghi) ai sensi dell'art. 13, 1° comma, TABELLE ALLEGATE al d.p.r. 352/88 in attuazione dell'art. 2 legge 8 luglio 1980, n.319 come modificati dal D.M. 30.5.2002.

L'ill.mo Giudice dott.ssa Gallucci assegnava al sottoscritto il termine di giorni 30 (trenta) dal giorno della comunicazione del provvedimento per 06-08-2015, per l'espletamento delle operazioni ed il giuramento in occasione del deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

In data 13/08/2015, il sottoscritto CTU depositava, richiesta di proroga per giorni 30, disposta dall'ill.ma dott.ssa Gallucci il 10/09/2015. In seguito, lo scrivente, faceva ulteriore richiesta di proroga per giorni 20, depositata ed autorizzata il 06/10/2015.

2. **Operazioni peritali.** Le operazioni peritali hanno avuto inizio giorno 26 Agosto 2015 alle ore 11:00, quando lo scrivente, previo accordo telefonico con il custode delegato dott. Fabrizio Immormino, si è recato presso gli immobili citati nell'atto di pignoramento immobiliare e precisamente in Catania, Via Etna, n°736, al piano sotto-strada. Ivi lo scrivente è stato accolto dal custode delegato sopra citato, come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (Allegato B), ma non essendo presente l'avvocato di parte del debitore esecutato, che avrebbe dovuto chiarire su una sentenza a carico dello stesso debitore esecutato riguardante l'immobile in oggetto, si è convenuto di

rinvviare le operazioni peritali a data da destinarsi. Nella stessa occasione, durante i contatti telefonici con l'avvocato di parte del debitore esecutato, si è venuto a conoscenza che quest'ultimo è deceduto.

In data 04/09/2015, alle ore 11:00, come da accordi telefonici, ci si è recati sui luoghi relativi al secondo immobile oggetto di esecuzione, ovvero l'immobile sito in Aci Catena (CT), Via Uliveto 2, 2A, dove, insieme al custode delegato dott. Fabrizio Immormino, si è tentato, invano, di accedere all'immobile, in quanto all'interno dello stesso non risultava presente alcuno. Dopo aver notato segnali che indicavano che il piano mansardato era vissuto, si lasciava nella buca delle lettere un avviso per essere contattati. Inoltre si contattava telefonicamente l'avvocato di parte del debitore esecutato per cercare di avere i recapiti dei familiari dello stesso debitore esecutato deceduto, per poter accedere ai luoghi, senza dover far ricorso ad un accesso forzato. Si rinviavano, così, le operazioni peritali a data da destinarsi, non appena si avesse avuto ulteriori notizie.

Successivamente, giorno 11/09/2015 alle ore 11:00, lo scrivente si incontrava con il custode delegato dott. F. Immormino e, precisamente, davanti l'immobile oggetto di esecuzione sito in Catania, via Etnea, 736, piano sottostrada. Sui luoghi si riscontrava la presenza anche della sig.ra [REDACTED] addetta alle pulizie presso la [REDACTED] r.l., società attualmente locataria di detto immobile e che ha concesso il pieno accesso verso l'immobile di cui sopra. Lo scrivente ha avuto, così, la possibilità di effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici, finiti i quali, alle ore 12:00, ci si spostava, insieme al dott. F. Immormino, verso via Uliveto 2, 2A, in Aci Catena (CT), sede del secondo immobile oggetto di esecuzione. Qui, lo scrivente CTU ed il custode

delegato venivano accolti dalla sig.ra [REDACTED] che vive senza titolo alcuno, insieme al marito, all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione, ma che permetteva il pieno accesso ai luoghi, consentendo al sottoscritto di eseguire i necessari rilievi planimetrico-fotografici. Alle ore 14:00 non avendo ancora completato i rilievi necessari, ci si dava appuntamento ad una data successiva.

Giorno 24/09/2015, alle ore 9:00 lo scrivente si reca nuovamente nei luoghi oggetto di esecuzione di cui sopra. Qui, come da precedenti accordi telefonici, si veniva accolti dalla sig.ra [REDACTED] la quale permetteva al sottoscritto di continuare i rilievi planimetrico-fotografici dell'immobile, che venivano conclusi alle ore 13:10.

In virtù delle risultanze scaturenti dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti.

3. Descrizione degli immobili pignorati

Immobile sito in Catania, Via Etnea, 736 – Piano S1-T

Confini. L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio formato da tre edifici con dieci, otto e cinque elevazioni fuori terra, che ospitano abitazioni, uffici, botteghe, depositi e garage (quest'ultimi posizionati nei piani seminterrati). L'immobile oggetto del procedimento è collocato in una zona semi-centrale del Comune di Catania, alla fine della principale arteria di Catania (Via Etnea) e a ridosso del tondo Gioeni. L'accesso all'immobile avviene dal piazzale condominiale pavimentato in grès, quest'ultimo è collegato tramite rampa di scale sia alla via Etnea n° 736, risultando

posizionato al piano sotto-strada, sia, sempre tramite un ulteriore rampa di scale, a via Palazzotto n° 21, risultando posizionato al piano rialzato. L'immobile confina a nord con il piazzale del complesso edilizio, a est con la via Palazzotto, a sud con altra U.I.U. ed ad ovest con altra U.I.U. e con passaggio condominiale in galleria.

Descrizione. L'immobile, così come il complesso edilizio di cui fa parte, è stato costruito con struttura in cemento armato negli anni sessanta. La facciata esterna dei corpi di fabbrica è rivestita con lastre di materiale lapideo. La copertura dell'immobile è realizzata in terrazza praticabile.

Attualmente l'immobile, che ospita un centro dialisi, consta di **mq 404,31** di superficie utile e di ml 3,85 di altezza utile, escluso un deposito pertinenziale che si apre su un "corridoio di disimpegno" in galleria, attualmente chiusa con grate di ferro. Questo "corridoio di disimpegno", però, in base alla sentenza n.814 del 18/04/2013 della Corte di Appello di Catania – Seconda Sezione Civile, relativa alla causa civile iscritta al n.1732/2008 R.G. e nella quale risulta confermata la sentenza del Tribunale di Catania n. 3294/07 del 30/08/2007 – 13/09/2007, veniva dichiarata, insieme all'area libera successiva, facente parte dei beni comuni del Condominio di Via Etnea n.736; di conseguenza, non lo si può considerare "corridoio di disimpegno" di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, ma passaggio condominiale, quindi andranno demolite alcune opere realizzate dal debitore esecutato in quest'area.

Gli ambienti interni sono tutti dotati di copertura piana; inoltre, rispetto alla planimetria catastale (Allegato F), è stato eliminato il piano ammezzato.

All'ambulatorio si accede dal piazzale condominiale tramite una porta a vetrata. Una volta entrati ci si ritrova in un ambiente che funge contemporaneamente da ingresso e sala d'attesa, collegato ad altri ambienti.

All'inizio del lato est della sala d'attesa si può accedere ai locali adibiti ad accettazione, a direzione sanitaria ed ad una sala visite con servizi igienici connessi. In fondo alla sala d'attesa, sul lato ovest, si può accedere ad una grande sala che ospita diverse attrezzature e lettini per la dialisi, anche questo ambiente è collegato a dei servizi igienici. Sempre in fondo alla sala d'attesa, ma sul lato est, si accede ad un grande corridoio ad L sul quale si aprono tutti i restanti ambienti. Incontriamo quindi due spogliatoi con relativi servizi igienici, un bagno per gli utenti, un grande deposito, un bagno per disabili, una sala di medicazione e un ripostiglio. Proseguendo nel corridoio, sul lato a sud si aprono due altri depositi, due spogliatoi, un ripostiglio ed un laboratorio di analisi. Sul lato nord, invece, si trovano un altro ingresso alla già descritta sala per dialisi, l'ingresso ai locali tecnici (quadro elettrico, locale osmosi, locale per la riserva idrica) e l'ingresso ad un ulteriore sala dialisi con relativo spogliatoio e servizio igienico. Sul lato ovest, alla fine del corridoio, si apre l'uscita di emergenza del centro ambulatoriale; da questa si accede al passaggio condominiale sulla quale si affacciano e si aprono ulteriori locali, usati come deposito, facenti parte dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, per una superficie utile di mq 47,37 con altezza utile di ml 3,85.

Rifiniture. I locali interni dell'immobile si presentano in buone condizioni manutentive, cosa che, invece, non si può dire per gli affacci esterni soprattutto quelli che danno sul piazzale e sulla galleria condominiale.

Ulteriore problema riscontrato è quello dell'acqua meteorica che sembra

filtrare internamente, quando i fenomeni temporaleschi sono superiori alla norma, attraverso un secondo piazzale condominiale che fa da copertura al lato sud dell'immobile.

L'ingresso principale dell'immobile è dotato di porta d'ingresso in alluminio e vetri satinati antieffrazione. Tutta la sala dialisi è tamponata, sia internamente che esternamente, con pareti in alluminio anodizzato preverniciato a polvere e vetri satinati antieffrazione. E' presente anche una porta di emergenza tagliafuoco con telaio in acciaio zincato e con maniglione antipanico. Le pavimentazioni che caratterizzano l'immobile sono in segato di marmo ed in piastrelle di grès, i servizi igienici, invece hanno sia la pavimentazione che le pareti in piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono vecchi infissi in ferro e vetro. Le pareti interne sono tinteggiate con ducotone ed alcune sono per metà ricoperte con laminati di formica. L'ingresso, i corridoi e le sale dialisi sono dotate di controsoffittatura con pannelli di cartongesso.

L'ambulatorio è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico, igienico-sanitario e di areazione/climatizzazione; inoltre, è presente un impianto di osmosi inversa, oltre ad addolcitori e riserve d'acqua.

Immobile sito in Aci Catena, Via Uliveto, 2-2A – Piano T-1-2

Confini. L'unità immobiliare è una villa singola con tre accessi diretti da via Uliveto, al civico 2 (ingresso pedonale), 2a (ingresso carrabile), 2b (ulteriore ingresso pedonale). L'immobile confina a nord con la stessa via Uliveto, a est con la via Vampolieri, ad ovest con altra U.I.U. ed a sud con un lotto di terreno non costruito.

Descrizione. L'immobile oggetto del procedimento è collocato in una zona periferica del Comune di Aci Catena, in Contrada Sauri, con affaccio est su via Vampolieri che dà nome a questa zona residenziale. L'immobile è collocato non lontano da uno slargo dove sono presenti alcune attività commerciali di prima necessità. La villa, realizzata negli anni settanta, possiede tre livelli fuori terra, compreso il piano mansardato, gode di una splendida vista panoramica che permette di vedere anche i faraglioni di Aci Trezza. L'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato, inoltre la facciata, realizzata con intonaco di tipo tradizionale siciliano, ha anche diverse zone rivestite in pietra lavica. Esternamente l'intera villa è circondata da diverse aree terrazzate e pavimentate e da alcune zone a verde con alberi di medio e alto fusto; sono presenti, inoltre, una cucina esterna coperta ed una zona barbecue attrezzata, così come una piscina di circa mq 94,00; inoltre, sono presenti una zona solarium, wc esterno coperto e docce di supporto alla piscina. Sempre a supporto della piscina abbiamo anche un locale che funge da deposito ed un locale tecnico per la gestione della vasca, entrambi questi ambienti sono posizionati in un piano seminterrato, all'incirca sotto il solarium e collegati allo stesso tramite rampa di scale esterne. Nel lato ovest del terreno che ospita l'immobile, a ridosso del secondo ingresso pedonale, troviamo altri due piccoli locali tecnici che prima ospitavano la caldaia. Dopo una visita all'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena, non si sono trovati riscontri di autorizzazioni né per la realizzazione della piscina, né per la cucina esterna né per tutti i locali chiusi precedentemente elencati, pur non essendo presenti nel progetto originale approvato. Dall'ingresso carrabile si accede ad un viale pavimentato con pietra lavica che funge anche da

ASTE GIUDIZIARIE.it

autorimessa esterna, ma che permette di accedere al garage (attualmente usato come stanza di lavoro) e all'ingresso principale per entrare all'interno dell'immobile. Una volta entrati ci si ritrova in un grande sala giorno/ingresso che permette l'accesso tramite una serie di scalini in pietra ad livello inferiore di circa 1 metro, dove trova posto un salotto con camino; sempre dalla sala giorno e tramite una serie di gradini in legno si accede ad uno studio ben illuminato e sopraelevato posizionato in corrispondenza del salotto, in una sorta di piano ammezzato aperto che si affaccia, non avendo tamponature ma solo ringhiere e un muretto in mattoni, su tutta la sala giorno. Continuando verso il lato sud troviamo un grande tinello/sala da pranzo che è stato ingrandito, verso est, rispetto al progetto originario; la parte aggiunta si può riconoscere dal fatto che il soffitto non è piano e latero-cementizio ma a padiglione con travi di legno a vista. Da questo ambiente si accede alla cucina, da qui si può sia uscire fuori verso l'area barbecue che andare in un disimpegno sul quale si aprono un bagno, la già descritta sala giorno e un stanza adibita a sgombero. Quest'ultima stanza è collegata ad un lungo corridoio con il quale si accede ad un locale adibito a cantina ed al garage precedentemente descritto. Il vano scala che porta agli altri livelli è accessibile dalla sala giorno/ingresso; salendo le due rampe di scale si sbarca su un pianerottolo su cui si aprono tre porte; la prima a sinistra porta ad un ampio studio, con aperture verso un terrazzino esterno; la seconda porta permette l'accesso ad un disimpegno che serve un bagno ed una camera da letto. La porta a destra invece immette direttamente ad una camera da letto matrimoniale con bagno personale, spogliatoio e cabina armadio. Da quest'ultima si accede ad una veranda a vetri esterna adibita a palestra, che dà

la possibilità con porte a vetri di raggiungere l'area a verde della zona ovest della villa e la terrazza che si affaccia sulla piscina. Continuando a salire dal vano scala e superando ulteriori due rampe si raggiunge il piano mansardato; anche in questo caso si sbarca su un disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto, ad un bagnetto, ad una camera. Quest'ultima permette l'accesso ad una grande veranda che gode di una vista panoramica su tutta la costa; la veranda, dotata anche di camino, funge da sala giorno e sala da pranzo, ed è collegata ad un cucinino che permette l'accesso ad una terrazza. Entrambe le verande sia quella al primo piano che quella al piano mansardato non risultano dotate di qualsivoglia licenza edilizia. Anche la distribuzione degli ambienti interni appena descritta non coincide né con la planimetria catastale né con il progetto presentato ed accettato dalla commissione edilizia del Comune di Aci Catena. Si riscontrano quindi in tutti i livelli dell'immobile diversi abusi edilizi sanabili.

L'altezza media dei vani dell'appartamento è di 3.70 m al piano terra, 3.00 m al piano primo e 2.40 m al piano mansardato.

Le superfici degli ambienti rilevati (Allegato **D**) e su descritti per l'immobile in oggetto sono di seguito indicate e divise per piano:

1. Deposito 1:	23,28 m ²
2. Locale tecnico 1:	<u>28,30 m²</u>
Totale superficie utile coperta piano seminterrato	51,58 m²
3. Salotto:	10,94 m ²
4. Ingresso + Soggiorno + Corridoio:	49,60 m ²
5. Sala da pranzo:	31,97 m ²
6. Cucina:	24,81 m ²

7. Sgombero + corridoio:	18,98 m ²
8. Disimpegno:	3,53 m ²
9. Bagno 1:	5,75 m ²
10. Spogliatoio:	2,86 m ²
11. Studio 1 (piano ammezzato):	18,04 m ²
12. Vano scala:	<u>7,35 m²</u>
Totale superficie utile coperta piano terra	173,83 m²
13. Cucina esterna:	16,33 m ²
14. Bagno esterno:	2,73 m ²
15. Cantina:	10,78 m ²
16. Garage:	<u>25,52 m²</u>
Totale superficie pertinenziale coperta piano terra	55,36 m²
17. Terrazza attrezzata:	56,87 m ²
18. Terrazza 1:	80,32 m ²
19. Zona doccie:	11,80 m ²
20. Disimpegno esterno:	18,38 m ²
21. Solarium:	33,52 m ²
22. Bordo vasca:	90,19 m ²
23. Ingresso esterno:	<u>140,68 m²</u>
Totale superficie utile scoperta piano terra	431,76 m²
24. Piscina:	94,27 m ²
25. Aree a verde 1:	<u>131,50 m²</u>
Totale superficie pertinenziale scoperta piano terra	225,77 m²
26. Letto 1:	43,86 m ²
27. Bagno 2:	25,93 m ²
28. Spogliatoio:	6,51 m ²
29. Cabina armadio:	8,64 m ²

30. Veranda - palestra:	19,55 m ²
31. Studio 2:	20,21 m ²
32. Letto 2:	16,50 m ²
33. Bagno 3:	5,43 m ²
34. Vano scala:	<u>10,81 m²</u>
Totale superficie utile coperta piano primo	159,70 m²
35. Deposito 2:	2,07 m ²
36. Locale tecnico 2:	<u>2,29 m²</u>
Totale superficie pertinenziale coperta piano primo	4,36 m²
37. Terrazza 2:	29,77 m ²
38. Terrazza 3:	30,33 m ²
39. Disimpegno pavimentato:	11,57 m ²
40. Ingresso 2 e passaggio pavimentato:	<u>100,47 m²</u>
Totale superficie utile scoperta piano primo	172,14 m²
41. Aree a verde 2:	<u>123,72 m²</u>
Totale superficie pertinenziale scoperta piano primo	123,72 m²
42. Letto 3:	10,86 m ²
43. Bagno 4:	2,77 m ²
44. Disimpegno:	3,39 m ²
45. Camera:	22,47 m ²
46. Cucinino:	5,76 m ²
47. Vano scala:	8,05 m ²
48. Veranda - sala giorno:	<u>52,26 m²</u>
Totale superficie utile coperta piano mansardato	105,56 m²
49. Terrazza 4:	<u>41,00 m²</u>
Totale superficie utile scoperta piano mansardato	41,00 m²

Le superfici per l'intero immobile, piano sotto strada, piano terra, piano primo e piano mansardato sono:

Totale superficie utile coperta:	439,09 m²
Totale superficie utile scoperta:	644,90 m²
Totale superficie pertinenziale coperta:	111,30 m²
Totale superficie pertinenziale scoperta:	349,49 m²

Rifiniture. L'immobile, da qualche anno, si trova in stato di degrado e abbandono; questo ha permesso all'umidità, principalmente di risalita, di macchiare e far esfoliare parte dell'intonaco esterno ed interno delle pareti, in particolar modo al piano terra. Inoltre si notano sparse qua e là, soprattutto lungo le pareti e le scale esterne, lesioni dell'intonaco anche particolarmente profonde, probabilmente dovute, oltre che alla mancanza di manutenzione, ad assestamenti del terreno.

Tutti e tre i cancelli che permettono l'ingresso alla villa sono realizzati in ferro. L'ingresso carrabile esterno è pavimentato con pietra lavica, mentre la pavimentazione di tutti i terrazzamenti, dei disimpegni e delle scale esterne così come del solarium, della zona attrezzata a barbecue e del bordo vasca è realizzata in cotto rustico di pregio. La piscina, ancora in discreto stato, ha il fondo vasca e le pareti ricoperte di piastrelle in ceramica di colore azzurro. I locali tecnici (sia quello seminterrato che quelli esterni al livello del piano primo) sono lasciati al grezzo, senza pavimentazione ma con un solo battuto di cemento e senza tinteggiatura. La scala esterna che porta al livello seminterrato, così come il deposito di questo livello sono pavimentati con mattonelle in grès porcellanato di colore bianco e marmo. Le porte di accesso

a questi locali tecnici, così come a tutti i locali esterni (garage compreso) sono in ferro. La porta d'ingresso principale alla villa è in legno massello. Gli infissi interni sono realizzati in legno di ciliegio tamburato mentre le porte - finestre del piano terra e del piano primo sono costituite da ante scorrevoli internamente e persiane scorrevoli esternamente. Molte delle finestre che danno luce agli ambienti sono con vetrate fisse, in alcuni casi realizzate anche tramite blocchi di vetro-cemento. Internamente le pareti sono quasi tutte tinteggiate in ducotone lavabile o realizzate in plastico; alcune parti delle pareti del piano terra sono, invece, rivestite con blocchi a vista di pietra lavica lavorata. Anche i soffitti sono tinteggiati in ducotone lavabile bianco, ad eccezione della parte del tinello ampliata in un secondo momento, realizzata con copertura a padiglione, con travi di legno a vista e tavole di legno con inserti di ceramica. Anche la pavimentazione del grande ingresso/sala giorno e del salotto ribassato è in cotto rustico. Nel salotto trovano posto un camino realizzato con mattoni in cotto e delle sedute in pietra lavica. La pavimentazione del tinello/sala da pranzo, della cucina e dei restanti locali del piano terra è in piastrelle di ceramica con inserti in legno. La cucina è realizzata in muratura ed è rifinita con piastrelle di ceramica, inoltre sul soffitto sono visibili diverse travi in legno, che rendono ancora più rustico l'ambiente. I bagni degli ultimi livelli sono rifiniti con piastrelle in ceramica e sono tutti dotati di pezzi sanitari in ceramica porcellanata, fa eccezione solo il bagno al piano terra dove le pareti sono rivestite di carta da parati. La pavimentazione di tutto il primo piano, ad eccezione dei bagni, è realizzata con parquet, inoltre la camera da letto matrimoniale ha le pareti rivestite di carta da parati, mentre la cabina armadio ha il pavimento ricoperto con

moquette. Gli infissi esterni del piano mansardato così come tutte e due le verande (al piano primo e al piano mansardato) sono realizzati in alluminio anodizzato tinte di colore bianco. La veranda del piano mansardato è inoltre realizzata con termo-copertura ed è dotata di un camino rivestito con mattoni in cotto.

La copertura dell'immobile è quindi in parte a tetto ed in parte a terrazza praticabile. Le scale di collegamento interno tra i vari livelli sono realizzati con pedate, alzate e ringhiera.

Gli impianti elettrico, citofonico, idrico ed igienico-sanitario sono realizzati interamente sottotraccia. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in piastre di lamierino ma al momento non è presente alcuna caldaia con cui collegarlo.

4. Occupanti.

Immobilabile sito in Catania, Via Etna, 736 – Piano S1-T

L'immobile risulta utilizzato dalla società [REDACTED] s.r.l., la quale ha goduto dell'immobile in quanto titolare di un regolare contratto.

In ogni caso la stessa società è in procinto di abbandonare l'immobile per trasferirsi altrove, in modo da rendere più agevole la vendita.

Immobilabile sito in Aci Catena, Via Uliveto, 2-2A – Piano T-1-2

L'immobile non risulta utilizzato dal debitore, ma da una coppia di persone, moglie e marito, che si sono stabiliti al piano mansardato e che godono dell'immobile senza alcun titolo.

5. **Catasto.** Dalle ricerche catastali (All. G, H) gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti:

Immobile sito in Catania, Via Etnea, 736 – Piano S1-T

Partita: - / Foglio: **10** / Particella: **298** / Sub: **150** / Categoria: **B/2** / Classe: **U** /
Consistenza: **426 mq** / Rendita: **€ 440,02** / Ubicazione: **Via Etnea n. 736**
piano: S1-T

Immobile sito in Aci Catena, Via Uliveto, 2-2A – Piano T-1-2

Partita: - / Foglio: **12** / Particella: **220** / Sub: - / Categoria: **A/7** / Classe: **1** /
Consistenza: **12,5 vani** / Rendita: **€ 968,36** / Ubicazione: **Via Vampolieri**
n. 2, n.2A, piano: T-1-2

6. Conformità urbanistica ed anno di costruzione.

Immobile sito in Catania, Via Etnea, 736 – Piano S1-T

Dalle ricerche condotte dallo scrivente risulta che l'immobile di cui sopra, è stato edificato con progetto approvato in data 09/10/1962, con il provvedimento n. 1839 del 17/11/1962.

Lo stesso immobile ha successivamente usufruito di una concessione edilizia in sanatoria che con provvedimento n. 07/0406 del 24/07/2007 per ampliamento, fusione, cambio di destinazione d'uso (da botteghe a locali sanitari), diversa distribuzione degli spazi interni. Le uniche difformità rispetto alla planimetria catastale riguardano, come già anticipato nel par. 3, l'eliminazione del piano ammezzato.

Immobile sito in Aci Catena, Via Uliveto, 2-2A – Piano T-1-2

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena, risulta che l'immobile di cui sopra, è stato edificato con licenza edilizia n. 227/68 del 03/06/1974 (Allegato I); per l'immobile di cui sopra è stata anche concessa l'abitabilità in data 23/12/1976.

Non è stato possibile trovare concessioni edilizie e/o comunicazioni di inizio attività a supporto di quelle parti che non erano presenti nel progetto originario approvato e che, attualmente, sono presenti nell'immobile oggetto di esecuzione, risultando così abusi edilizi che necessitano di concessione edilizia in sanatoria.

7. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (Allegati L-M) è emerso che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento relativamente ai due immobili di cui al paragrafo 3, sono le seguenti:

Trascrizioni pregiudizievoli.

- Atto di Pignoramento immobiliare – Tribunale di Catania del 14.03.2008, trascritto il 07.04.2008 ai numeri 19682 di registro generale e 13059 di registro particolare, a favore del creditore procedente.

Relativamente alla piena proprietà dell'abitazione di tipo in villini (A/7) in Aci Catena, Via Vampolieri, N. civico 2, riportato in catasto al foglio 12, particella 220, subalterno -; e alla piena proprietà dell'immobile di tipo case di cura e ospedali (B/2) in Catania, Via Etna, N. civico 736, riportato in catasto al foglio 10, particella 298, subalterno 150.

- Atto di Pignoramento immobiliare – Tribunale di Catania del 29.04.2011, trascritto il 27.05.2011 ai numeri 29324 di registro generale e 20904 di registro particolare, a favore di [REDACTED]

Relativamente alla piena proprietà dell'abitazione di tipo in villini (A/7) in Aci Catena, Via Vampolieri, N. civico 2, riportato in catasto al foglio 12, particella 220, subalterno -.

- Sentenza dichiarativa di fallimento – Tribunale di Catania del 18.04.2013, trascritto il 02.12.2013 ai numeri 57347 di registro generale e 46212 di registro particolare, a favore di [REDACTED]

S.N.C. DI [REDACTED]

Relativamente alla piena proprietà dell'abitazione di tipo in villini (A/7) in Aci Catena, Via Vampolieri, N. civico 2, riportato in catasto al foglio 12, particella 220, subalterno -; e alla piena proprietà dell'immobile di tipo case di cura e ospedali (B/2) in Catania, Via Etna, N. civico 736, riportato in catasto al foglio 10, particella 298, subalterno 150.

Iscrizioni pregiudizievoli.

- Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di finanziamento per Euro 450.000,00 (Sorta capitale Euro 300.000,00), rogato dal Notaio Luca Guido e iscritto il 30.01.2007 ai numeri 6881 di registro generale e 1309 di registro particolare, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, Società Cooperativa per Azioni - Ragusa.

Relativamente alla piena proprietà dell'immobile di tipo case di cura e ospedali (B/2) in Catania, Via Etna, N. civico 736, riportato in catasto al foglio 10, particella 298, subalterno 150.

8. Costi per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria. Come già specificato nei paragrafo 3 e 8 di questa relazione sono stati realizzati abusi edilizi rispetto al progetto originale, relativamente sia al piano mansardato (veranda), sia al piano primo (veranda e pertinenze esterne coperte), sia al piano terra (allargamento tinello, piscina e locali tecnici a supporto, cucina, wc e docce esterne) dell'immobile sito in via Uliveto, 2-2a, Aci Catena (CT), oggetto dell'esecuzione immobiliare. Ai sensi del sesto comma dell'art. 40 della legge 47/85, l'aggiudicatario dell'immobile potrà presentare domanda di rilascio di concessione edilizia in sanatoria. Pertanto usufruendo dell'ultima sanatoria, D.L. 2 Ottobre 2003 n°269 convertito in legge il 24 Novembre 2003 n° 326, all'art. 32, comma 25, si dovrà procedere innanzi tutto al suo inserimento in mappa ed alla sua catastazione con i costi di seguito indicati:

- Procedura PREGEO per inserimento in mappa, da eseguirsi a cura di un professionista dotato di stazione totale ad infrarosso o GPS – Costo € 1.000,00 oltre IVA e C.P.

- Procedura DOCFA per catastazione dell'immobile – Costo € 700,00 oltre IVA e C.P.

- Spese per procedura DOCFA e PREGEO: € 50,00 per deposito procedura DOCFA, € 44,00 per richiesta foglio di mappa digitale, € 65,00 per deposito procedura PREGEO

Totale spese per catastazione: **2.315,96** comprensivi di IVA al 22% e C.P. al 4%

Si dovrà successivamente istruire una pratica al Comune di Aci Catena onde procedere alla richiesta del rilascio di concessione edilizia in sanatoria con una valutazione per oneri tecnici pari a circa € 3.806,40 comprensivi di IVA al 22% e C.P. al 4%.

Si dovrà quindi procedere al pagamento dell'oblazione di seguito calcolata esclusivamente in via presuntiva, in quanto detto calcolo dovrà successivamente essere rivisto dai Tecnici Comunali sulla base degli ultimi importi tabellari specifici disponibili, come da allegato N.

Superficie Convenzionale: $52,26 \text{ m}^2 + 2,77 \text{ m}^2 + 5,76 \text{ m}^2 + 2,73 \text{ m}^2 + 16,33 \text{ m}^2 + 2,29 \text{ m}^2 + 2,07 \text{ m}^2 + 19,55 \text{ m}^2 + 11,90 \text{ m}^2 = 115,66 \text{ m}^2$

Tipologia di Abuso: 1 (Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

Coeff. Per calcolo Oneri di urbanizzazione (Comune di Aci Catena, Anno 2013, Allegato N): €/m³ 32,98

Totale oneri per Urbanizzazione: [32,98 €/m³ * (52,26 + 2,77 + 5,76 + 2,73 + 16,33 + 2,29 + 2,07) m² * 2,40 m + 19,55 m² * 3,00 m + 11,90 m² * 3,70 m] = 32,98 €/m³ * 303,59 m³ = € 10.012,53

Coeff. Per calcolo Costo di Costruzione (Comune di Aci Catena, Anno 2013, Allegato N): €/m² 214,14

Totale costo di costruzione: 214,14 €/m² * 115,66 m² = € 24.767,43

Totale costi di sanatoria € 40.942,32 (diconsi euro quarantamilanovecentoquarantadue/32).

In cifra tonda si ha: **Totale costi di sanatoria dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € 41.000,00 (diconsi euro quarantunomila/00).**

9. Valutazione. La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione degli immobili" e "rifiniture"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico". Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per ognuno degli immobili oggetto di procedura.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge 27/07/78 N° 392 – art. 13) si trasformeranno queste superfici in "nette coperte fittizie", moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto

ottenibile dall'immobile. Valutando il valore mensile dell'affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfritto e le inesigibilità. Tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,03$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell'immobile.

Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei due valori su descritti.

Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima per ogni singolo immobile pignorato:

Immibile sito in Catania, Via Etnea, 736 – Piano S1-T

Totale superficie netta convenzionale 451,28 m²

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona si è accertato che il valore medio di mercato si aggira intorno ai € 1.500,00 al metro quadrato di superficie netta coperta.

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$V_s = 451,28 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 1.500,00 = \text{€ } 676.920,00$ (diconsi euro seicentosettantaseinovecentoventimila/00).

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 28.140,00 (pari a € 2.345,00 al mese).

Per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 28.140,00 - 0,30 \times \text{€ } 28.140,00) = \text{€ } 19.698,00$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = \text{€ } 19.698,00/0,03 = \text{€ } 656.600,00$ (diconsi euro seicentocinquantaseiseicentomila/00)

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (676.920,00 + 656.600,00)/2 = \text{€ } 666.760,00$

In cifra tonda si ha: **Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € 660.000,00 (diconsi euro seicentosessantamila/00).**

Come si evince dal paragrafo relativo alla titolarità, nonché dall'atto di pignoramento immobiliare, la quota di proprietà pignorata dell'immobile in questione è pari al 100% della piena proprietà, per cui alla luce di quanto esposto nel presente paragrafo il valore complessivo della quota pignorata è pari a **€ 660.000,00 (diconsi euro seicentosessantamila/00).**

Immobile sito in Aci Catena, Via Uliveto, 2-2A – Piano T-1-M

Superficie netta coperta reale: 726,58 m²

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona si è accertato che il valore medio di mercato si aggira intorno ai € 1.100,00 al metro quadrato di superficie netta coperta per ville con uno stato conservativo scadente.

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$V_s = 726,58 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.100,00} = \text{€ 799.238,00}$ (diconsi euro settecentonovantanovemiladuecentotrentotto/00).

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 30.000,00 (pari a € 2.500,00 al mese).

Per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€}30.000,00 - 0,30 \times \text{€}30.000,00) = \text{€ 21.000,00}$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 21.000,00/0,03 = \text{€ 700.000,00}$ (diconsi euro settecentomila/00).

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$V_1 = (V_s + V_a)/2 = \text{€ (799.238,00 + 700.000,00)/2} = \text{€ 749.619,00}$

Come si evince dal paragrafo relativo alla descrizione, nell'immobile sono presenti diversi degradi, cosicché al valore di mercato andrebbe sottratta una quota relativa alla spesa necessaria a rimettere in sesto e rendere vivibile lo

stesso immobile; quota che il sottoscritto ha valutato in un importo di almeno € 150.000,00. Di conseguenza si avrà:

$$V_2 = V_1 - 100.000,00 = € 749.619,00 - € 150.000,00 = € 599.619,00.$$

Se poi a questo valore vengono detratte le spese relative ai costi della concessione edilizia in sanatoria, come calcolata nel paragrafo precedente, otterremo: $V = V_2 - 41.000,00 = € 599.619,00 - € 41.000,00 = € 558.619,00.$

In cifra tonda si ha: **Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € 560.000,00 (diconsi Euro cinquecentosessantamila/00).**

10. Piano di vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di due distinte unità immobiliare. In virtù di questa situazione è obbligatorio attuare un piano di vendita costituito da due lotti.

Lotto n°1. Tale lotto è costituito dal 100% della piena proprietà dell'immobile sita in Catania, Via Etnea, 736 – Piano S1-T, che nella stima sopra riportata risulta avere il valore di € 660.000,00.

Lotto n°2. Tale lotto è costituito dal 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Aci Catena, Via Uliveto, 2-2A, che nella stima sopra riportata risulta avere il valore di € 560.000,00.

11. I.V.A. Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto il trasferimento avviene tra persone fisiche e quindi non è soggetto al suddetto pagamento.



Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Catania, addì 23.10.2015

Il C.T.U.

dott. ing. Guido Gaetano Bruno