

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA  
VIA G. PARRINI N. 18 - PATERNO' (CT)

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

**Oggetto**  
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 290/2014 + 738/2014 R.G. Es. Imm.  
Promossa da Unicredit Credit Management Bank s.p.a.  
G.E.: avv. Venera Fazio

● RELAZIONE PERITALE

- 1 VERBALE DEL SOPRALLUOGO;
- 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 3 3.1) PLANIMETRIA IMMOBILE CATANIA, VIA POLICASTRO 128, PIANO TERRA SUB 3;  
3.2) PLANIMETRIA IMMOBILE CATANIA, VIA POLICASTRO 128, PIANO 1°, SUB 4 E 5 E VANO SOTTOTETTO;
- 4 VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI IN CATANIA VIA POLICASTRO 128;
- 5 5.1) ATTO DI DONAZIONE DEL 18/8/1981;  
5.2) COPIA PRGETTO DEL 20/8/1959;
- 5.3) COPIA PRVEDIMENTI DI DINIEGO;
- 6 VISURE IPOTECARIE;
- 7 COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 11/2/2005;

Il Tecnico.

**dott. Ing. Carmelo Ciccia**

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 290/2014 + 738/2014 R.G. Es.

Promossa da Unicredit Credit Management Bank s.p.a.

G.E.: avv. Venera Fazio



RELAZIONE PERITALE

INDICE:

<u>1. PREMESSE</u> .....	pag. 1
<u>2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI</u> .....	pag. 6
<u>3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.</u>	pag. 6
<u>4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE</u> .....	pag. 8
<u>5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENINZA DEI BENI</u> .....	pag. 8
<u>6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO</u> .....	pag. 8
<u>7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA</u> .....	pag. 9
<u>8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</u> .....	pag. 12
<u>9. ACCERTAMNTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI</u> .....	pag. 12
<u>10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u> .....	pag. 12
<u>11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE</u> .....	pag. 14
<u>12. CONCLUSIONI</u> .....	pag. 21

\*\*\*\*\*

1. PREMESSE

Con Ordinanza del 23/5/2018, notificata via PEC in data 26/5/2018, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccìa con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe, in sostituzione del precedente esperto. Nel provvedimento del 29/3/2018 il



G.O. dispone il “*richiamo dell’esperto affinché fornisca chiarimenti e proceda alla integrazione della perizia, relativamente alle unità immobiliari censite al foglio 8, part. 173, subalterni 3, 4, 5, tutte facenti parte del medesimo cespite*”. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...

*"a. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

*b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note relative), 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;*

*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; qualora l’immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione morti causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione di rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

*d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

*e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

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

*g. provveda alla identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se*



strettamente necessario;

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica,

la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

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

j. in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, DPR n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

K. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 DPR 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie i relativi costi.

L. in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano 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;

n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibile all'acquirente;

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;

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 di perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);

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 offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza utile interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di conservazione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini il valore di mercato ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali isolate (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del

frazionamento, previa autorizzazione del Giudice ;

V. alleghi 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;

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;

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; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente."

Il G.E. nel provvedimento di nomina del precedente esperto ha concesso, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. In data 29/5/2018 in sottoscritto Esperto ha prestato giuramento per il completamento dell'incarico già iniziato da altro esperto.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 21/6/2018, alla presenza del debitore esecutato, del tecnico di fiducia, del procuratore legale, e del delegato alle vendite, come risulta dal verbale del sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto Esperto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (allegato n. 2), redigendo altresì le planimetrie degli immobili

oggetto di esecuzione (allegato n. 3), richiedendo le visure catastali e le planimetrie catastali (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica (allegato n. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6), la copia dell'atto di provenienza (allegato n. 7)



## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Nel decreto di comparizione delle parti del 29/3/2018, il G.E. ...."rilevato che l'oggetto della detta relazione di stima è stato circoscritto ad una sola unità immobiliare (e precisamente al solo foglio 8 particella 173, sub 1 – ex foglio 8 part. 173 graffata con 667 sub 1), e non ha avuto per oggetto anche le altre unità immobiliari, e precisamente le unità immobiliari censite al foglio 8, particella 173 subalterni 3, 4, e 5, tutte facenti parti del medesimo cespite pignorato, appare necessario disporre il richiamo del medesimo esperto affinché fornisca i chiarimenti del caso e proceda all'integrazione della perizia in relazione alle unità immobiliari sopra specificate..."

Le ulteriori unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

- "Immobili siti in Catania via Policastro n. 128, iscritti in catasto al foglio 8, particella 173, sub 3, part.lla 173 sub 4, e part.lla 173 sub 5".

## 3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame delle visure, delle planimetrie catastali (allegato n. 4) e del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) è possibile fornire i seguenti dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

### 1) Appartamento in Catania, piano terra, via Policastro n. 128, foglio 8, part. 173, sub 3,

composto da camera da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e cucinino, con porzione di giardino; nell'insieme confinante a nord con proprietà Motta, a sud con appartamento stessa ditta (individuato dal foglio 8, particella 173, part.lla 667 sub 1), ad est con cortile



stessa ditta, e ad ovest con proprietà Vadalà. Riportato al N.C.E.U. al foglio 8, particella 173, sub 3, zona Cens. 1, cat. A/4, Cl. 4, vani 3, superficie catastale mq 48, totale escluse aree scoperte mq 48, rendita € 102,26, via Policastro n. 128, piano T, in ditta ai debitori esecutati, in ragione di ½ ciascuno. Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo

dei luoghi emerge ad oggi una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale.

2) Unità immobiliare sita in Catania, via Policastro N. 128, foglio 8, part. 173, sub 4, piano primo, in corso di ristrutturazione, cui si accede da scala ubicata in fondo al cortile del civ. 128, composta da vano, corridoio ed altro piccolo vano. L'unità immobiliare comunica con l'atra unità individuata dal sub 5. Nell'insieme confinante a nord con unità immobiliare individuata dal sub 5, a sud con vano e terrazzo, che non figurano nelle planimetrie catastali, costruiti sotto la falda del tetto, ad est con balcone da cui ha accesso, ad ovest con altra ditta. Riportata al N.C.E.U. al foglio 8, particella 173, sub 4, zona Cens. 1, cat. A/4, Cl. 5, vani 2,5, superficie catastale mq 29, totale escluse aree scoperte mq 29, rendita € 99,42, via Policastro n. 128, piano 1, in ditta ai debitori esecutati, in ragione di 1/2 ciascuno. Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi emerge ad oggi una diversa distribuzione degli spazi interni, la variazione dell'accesso all'unità, con demolizione della scala di accesso e ricostruzione nella parte terminale del cortile, la costruzione di un vano con bagno sotto la falda del tetto, porzione di terrazzo e smontaggio del tetto nella porzione attigua. Oggi l'accesso avviene passando dal terrazzo e ballatoio dell'unità individuata dal sub 5.

3) Unità immobiliare sita in Catania, via Policastro N. 128, foglio 8, part. 173, sub 5, piano primo, in corso di ristrutturazione, cui si accede da scala ubicata in fondo al cortile del civ.

128, composta da ampio vano, corridoio ed altro piccolo vano. L'unità immobiliare

comunica con l'atra unità individuata dal sub 4. Nell'insieme confinante a nord con scala di accesso e cortile del sub 3, a sud con unità individuata dal sub 4, ad est con balcone da cui ha accesso, ad ovest con altra ditta. Riportata al N.C.E.U. al foglio 8, particella 173, sub 5, zona Cens. 1, cat. A/4, Cl. 5, vani 3, superficie catastale mq 43, totale escluse aree scoperte mq 43, rendita € 119,30, via Policastro n. 128, piano 1, in ditta ai debitori eseguiti, in ragione di ½ ciascuno. Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi emerge ad oggi una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione del terrazzo e scala di accesso ubicati a nord.

#### 4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.

Dalle visure catastali (allegato n. 4) si rileva che le unità immobiliari sopra descritte sono di proprietà dei debitori eseguiti, in ragione di 1/2 ciascuno.

#### 5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute ai debitori eseguiti in ragione di 1/2 ciascuno in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio R. Sapienza registrato a Catania il 1/3/2005, al N. 309, trascritto a Catania il 2/3/2005 ai nn. 15523/8449, da [REDACTED]. A margine della nota risulta rettifica del 19/4/2005 trascritta ai nn. 27151/15228, per errata identificazione catastale. [REDACTED] Edoardo era pervenuto per atto di donazione della nuda proprietà del 18/8/1981 in notaio G. Tamburino, trascritto in data 31/8/1981 ai nn. 30920/25830, [REDACTED]. [REDACTED] l'usufrutto è pervenuto per atto di donazione del 5/10/2001, ai rogiti del notaio G. Tamburino, trascritto a Catania il 15/10/2001 ai nn. 37540/28481. Nell'atto si legge che essendo deceduto in data 20/11/1992 il [REDACTED] [REDACTED] è rimasta unica titolare del diritto di usufrutto.

#### 6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Dai documenti allegati alla presente e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente emerge (vedasi allegato n. 6) che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto di :

- Iscrizione nn. 15524/5514 del 2/3/2005, nascente da ipoteca volontaria, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano, contro i debitori esegutati, per un montante di € 180.000,00, con capitale di € 90.000,00, gravante sugli immobili in argomento;
- Iscrizione nn. 27152/9225 del 19/4/2005, nascente da ipoteca volontaria, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano, contro i debitori esegutati, per un montante di € 180.000,00, con capitale di € 90.000,00, gravante sull'immobile individuato al N.C.E.U. al foglio 8, part. 173 sub 1 e part. 667 graffate;
- Trascrizione nn. 9434/7308, del 12/3/2014 nascente da verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Catania il 7/2/2014 a favore di CORDUSIO RMBS UCFIN s.r.l. con sede in Verona, sopra gli immobili oggetto di esecuzione.

Assieme al decreto di trasferimento vanno cancellate le iscrizioni sopra indicate.

#### 7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente, e dalle dichiarazioni rese in seno agli atti di trasferimento emerge quanto segue:

- In seno all'atto di donazione del 18/8/1981 [REDACTED] [REDACTED], si legge a pagina 3, rigo 15 (allegato n. 5.1) a proposito degli immobili donati siti in via Policastro n. 128, *... "da loro edificati in economia su aree pervenute con atti Not. A. Giuffrida di Catania del 20/3/1943, reg. al n. 5236 il 6/4/1943 e notaio A. Pittella di Catania del 8/11/1949, reg. il 12/11/1949 al n. 1906, in conformità al progetto del 20/8/1959, in catasto foglio 8, part. 173/1 e 667 e foglio 8, part. 173/3-4-5-..."*. Dagli accertamenti condotti presso l'archivio del Comune di Catania è emerso che sul progetto



del 20/8/1959 è stato espresso parere negativo dopo due rinvii (allegato n. 5.3).

- Il progetto presentato il 20/8/1959 (allegato n. 5.2) riporta la planimetria di un piano terra esistente ed una porzione del primo piano esistente. La planimetria della sopraelevazione “*da costruire*”, riguarda una unità di due vani, cucina, w.c. e disimpegno.

- Nell’atto di compravendita del 11/2/2005, si legge a pagina 3, rigo 25, *...”gli immobili in oggetto sono stati realizzati in data antecedente il 1/9/1967 e che successivamente non vi sono state apportate modificazioni soggette a Licenza o Concessione Edilizia”.*

- Dal confronto tra il rilievo dei luoghi, riferito al piano terra e primo piano dell’intero edificio (allegato n. 3), le planimetrie catastali del piano terra e primo piano, riportanti la data del 28/5/1971 (allegato n. 4) e la documentazione fotografica (allegato n. 2) emerge che per l’intero fabbricato a piano terra e primo piano sono state apportate o sono in corso di esecuzione, le seguenti modifiche:

- Sono in corso di esecuzione lavori di ristrutturazione, consistenti nello smontaggio del tetto di copertura, esecuzione di solaio in cemento armato con travetti prefabbricati, laterizi e travi in cemento, sul vano con accesso da via Policastro n. 126, (foto n. 6, 48, 49) e sul tratto di cortile con accesso da via Policastro n. 128 (foto n. 8, 9, 10, 47), con esecuzione nel cortile a piano terra di tratto di muro in laterizi portante (foto n. 9, 10).

- Sono in corso di esecuzione lavori di manutenzione straordinaria alle unità immobiliari individuate dai sub 4 e 5.

- Per i lavori in corso di esecuzione e per quelli già realizzati la parte eseguita ha riferito allo scrivente di non avere chiesto autorizzazione.

- Le foto n. 19, 20 evidenziano la demolizione delle volte del vano prospiciente la via Policastro e del tetto del cortile ed il rifacimento a quota più bassa del solaio. Il tetto di copertura alla data del sopralluogo era interamente smontato.

- E' stato realizzato a primo piano un vano letto con annesso w.c. ed un terrazzino, tra l'area del sottotetto e l'unità individuata dal sub 4. Nella planimetria del 31/12/1939 sono presenti due vani di dimensione diversa realizzati in un soppalco. Detti vani a primo piano, nel progetto del 20/8/1959 sono riportati esistenti, ma oggi risultano ampliati in quanto l'immobile è stato allineato con la parete del cortile.
- La scala di accesso al primo piano nelle planimetrie catastali e nel progetto del 20/8/1959, era riportata nella parte iniziale del cortile, oggi non è più presente ed è stata realizzata nel tratto terminale del cortile (foto n. 14).
- Nell'unità abitativa a primo piano individuata dal sub 5, è stato ampliato un tratto di terrazzo a nord in posizione attigua alla scala (foto n. 33) ricavato dallo smontaggio del tetto di copertura.
- Esecuzione di tettoia in posizione attigua alla cucina, tra il giardino e la parte terminale del cortile (foto n. 34).
- La parete esterna del cucinino a piano terra è in blocchi di cemento con finestre in alluminio.

Dalla visione del certificato di destinazione urbanistica emerge che il fabbricato ricade in zona "Verde Pubblico";

Per tutto quanto sopra riportato si può concludere che alla data del sopralluogo nell'intero immobile erano in corso dei lavori senza le necessarie autorizzazioni, e non sono stati riscontrati titoli autorizzativi rilasciati in precedenza.

I lavori abusivi riscontrati non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 recepito dall'art. 14 della L. R. 16/2016.

Per gli immobili pignorati non si possono applicare le condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della L. 47/85 o dall'art. 46, comma 5 DPR 380/2001.

Per quanto sopra detto non è possibile demolire le opere abusive realizzate e ripristinare lo stato dei luoghi originari.

#### 8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

Dall'esame dei documenti e dalla visione dello stato dei luoghi emerge che il cortile con accesso dal civ. 128 di via Policastro è comune a tutte le unità immobiliari.

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico, in quanto provenienti da atti di trasferimento.

#### 9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per come rilevato dallo scrivente sui luoghi, alla data del sopralluogo erano in parte oggetto di lavori di manutenzione straordinaria ed in parte occupati dal nucleo familiare del debitore esecutato e dei propri figli.

#### 10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari in oggetto ricadono nel Comune di Catania in zona semi centrale con tipologie di case a due – tre elevazioni fuori terra (foto n. 1, 2, 3), a destinazione prevalentemente abitativa con presenza di negozi e servizi di quartiere sulle vie principali.

L'impianto originario dell'intero stabile ricalca le classiche case a corte con un ingresso unico con cortile centrale che consente l'accesso a più unità abitative. Nel caso in oggetto il cortile consente l'accesso anche ad unità abitative di altra ditta. La struttura portante dell'intero edificio è in muratura di pietra lavica squadrata, per il piano terra risalente agli anni 1935-

1940, certificato anche dalla catastazione del piano terra avvenuta in data 31/12/1939. I locali a primo piano hanno struttura in muratura portante. Nell'immobile, come già evidenziato nei paragrafi precedenti, sono in corso di esecuzione lavori di ristrutturazione edilizia, con lo smontaggio del tetto nei vani prospicienti la via Policastro (foto n. 2, 3, 4, 5),

esecuzione di solaio (foto n. 19, 20), e di ristrutturazione delle unità immobiliari a primo



piano (foto n. 21, 25, 26, 29, 30, 31, 32). La facciata esterna su via Policastro è completa (foto n. 1, 2) e diversificata con colori bianco e giallo nelle due unità che compongono l'intero stabile. Internamente al cortile le facciate sono incomplete con gli intonaci ancora da completare (foto n. 11, 12, 13). Le ringhiere a primo piano sono da installare (foto n. 11, 12), la scala di accesso è allo stato rustico (foto n. 14).

1) Appartamento in Catania, piano terra, via Policastro n. 128, foglio 8, part. 173, sub 3.

Si compone di camera da letto (foto n. 41), disimpegno (foto n. 37, 38, 40), bagno (foto n. 39), ripostiglio e cucinino (foto n. 36), con annessa tettoia (foto n. 34, 15, 16) e porzione di giardino esclusivo (foto n. 33, 34, 35).

In tutti gli ambienti il pavimento è in ceramica, le pareti tinteggiate, con zone con presenza di umido al soffitto del bagno e disimpegno, le porte interne in legno. Nel bagno le pareti sono rivestite da maiolica. Il cucinino ha la parete esterna con finestra a nastro in alluminio e vetri montata su parete in blocchi di cemento (foto n. 33). Gli infissi esterni sono in alluminio e mancano i doppi infissi esterni (foto n. 7, 8). Sono presenti impianto idrico, elettrico e climatizzatore. L'unità ha una superficie utile interna di circa mq 42,04, una superficie lorda di circa mq 58,85, una superficie a giardino di circa mq 55,35, ed una superficie a tettoia di circa mq 13,80. L'altezza utile interna dei vani principali è di circa ml 2,50. L'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri con le pareti esterne non rifinite.

2) Unità immobiliari site in Catania, via Policastro N. 128, primo piano, individuate dai sub 4 e sub 5, e vano sotto le falde del tetto.

Le unità in argomento, come detto sopra, sono in corso di ristrutturazione, sono ubicate al primo piano con accesso dal cortile comune con portone al civ. 128 di via Policastro, prospettano solo sul cortile interno e si presentano nelle seguenti condizioni:

- E' stata eseguita una fusione tra le due unità immobiliari;

- E' stato realizzato il terrazzo a nord, è stata eliminata la scala originaria di accesso e realizzata la scala ubicata a nord;
- Oggi sono realizzati un ampio vano cui si accede dal terrazzo (foto n. 30, 31, 32) allo stato rustico, senza pavimenti, e stucchi alle pareti. Da corridoio si accede a due camerini e ad altro vano (foto n. 26, 27, 28, 29, 17), sempre allo stato rustico, senza pavimenti, stucchi, porte interne, pittura, impiantistica. Il ballatoio esterno è senza pavimenti, senza ringhiere, con le facciate in parte spicconate (foto n. 18, 21, 25). Sono presenti vecchi infissi esterni (foto n. 18).
- Nella parte sud del ballatoio vi è un terrazzo (foto n. 21), che consente di accedere ad una camera da letto con pavimenti in Klinker, pittura alle pareti, porta in legno, realizzata sotto le falde del tetto (foto n. 23, 24) con piccolo w.c. (foto n. 22) rifinito con pavimenti in ceramica e completo di lavandino bidet e gabinetto. L'altezza utile è di circa ml 3.00 nel punto più alto e di circa ml 1.90 nel punto più basso.

Le unità nell'attuale consistenza inclusa la superficie del vano attiguo, sotto le falde del tetto, hanno una superficie utile interna di circa mq 80,87, una superficie lorda di circa mq 115,5, una superficie a balcone e terrazzi di circa mq 46,36. L'altezza utile interna dei vani principali è di ml 3.00.

Il tutto è riportato, completo di superficie per ogni vano ed ubicazione delle foto, nelle planimetrie allegato n. 3 alla presente.

#### 11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Nelle valutazioni che seguono si procederà alla stima del piano terra e del primo piano riferito a tutta la consistenza rilevata includendo i sub 4 e sub 5 ed il vano sottotetto. Al fine di determinare il



valore del bene si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca del valore di locazione, con riferimento ai valori desunti da indagini di mercato, ed a quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate per zone simili, canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Trattandosi di unità immobiliari con porzioni di fabbricato costruite in ampliamento o difformità all'unità immobiliare, non suscettibile di sanatoria per quanto sopra esposto, si procederà alla stima dell'unità immobiliare calcolando il valore d'uso dell'unità immobiliare in quanto può essere utilizzata fino a quando non verranno emanati eventuali provvedimenti amministrativi. Per le unità in corso di ristrutturazione al valore trovato si decurterà un'altra aliquota percentuale del valore, che tenga conto del costo dei lavori di completamento.

### 11.1 Appartamento in Catania, piano terra, via Policastro n. 128, foglio 8, part. 173, sub 3.

#### 11.1.1 Stima col metodo comparativo

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{\text{merito}}$$

Determinazione della superficie commerciale ( $S_{\text{comm}}$ )

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame, si considera come superficie commerciale la somma delle superfici, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con le altre unità saranno computate al 50%. La superficie del



giardino è assimilabile a superficie omogeneizzata al 15%, fino a mq 25, e nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25. La tettoia è assimilabile a superficie omogeneizzata al 20%, fino a mq 25, e nella misura del 3% per la quota eccedente mq 25.



Facendo riferimento alla superficie lorda si ha:

$$S_{comm} = S_{lorda\ unit\grave{a}} + S_{giardino} + S_{tettoia} = 58,85 + mq\ 25 * 15\ \% + (55,35 - 25) * 5\ \% + 13,80 * 20\ \% = 58,85 + 5,27 + 2,76 = mq\ 66,88\ ed\ in\ c.t.\ mq\ 67,00$$

Essendo mq 58,85 la superficie lorda dell'intera unit\grave{a}, mq 55,35 la superficie del giardino e mq 13,80 la superficie della tettoia.

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Abitazione		100%
Stato locativo	Occupata da parenti del debitore	-10%
Senza Ascensore	piano terra	0%
Stato di conservazione	Stato normale	0%
Luminosit\grave{a}	Mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	Interna	0%
Edificio da oltre 40 anni	Normale stato	0%
Riscaldamento	Climatizzatore	5%
Tipologia	Civile abitaz.	0%
Posizione	Semi centrale	5%

K = 100%

Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{e/mq}$ )



Facendo riferimento ad indagini di mercato presso operatori di zona, considerate le quotazioni immobiliari rilasciate dall'Agenzia del Territorio, con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche



(orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore  $V_{\text{€/mq}} = 950,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene un valore dell'unità abitativa pari a:

$$V_{m1} = 67,00 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 63.650,00$$



#### 11.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini condotte presso operatori immobiliari, visionato il sito dell'Agenzia delle Entrate emerge un valore di locazione pari a circa 3,3 €/mq\*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 67,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo} : \text{mq } 67,00 \times \text{€/mq} * \text{mese } 3,3 \times 12 = \text{€ } 2.653,2$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 2.653,2 \times 0.25 = \text{€ } 663,30$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 2.653,2 - \text{€ } 663,30 = \text{€ } 1.989,90$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 3,3 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 1.989,90 / 3,3 \% = \text{€ } 60.300,00$$



#### 11.1.3 Media dei risultati

Mediando i valori ottenuti si ha il più probabile valore di mercato:

$$V_m = (\text{€ } 63.650,00 + \text{€ } 60.300,00) / 2 = \text{€ } 61.975,00$$

#### 11.1.4 Valore dell'immobile nelle attuali condizioni.

Il valore dell'immobile nelle attuali condizioni si ottiene considerando il valore d'uso dell'unità immobiliare, ciò in quanto non può essere regolarizzato, e può essere utilizzato fino a quando non verranno emanati eventuali provvedimenti amministrativi.

Il valore trovato verrà decurtato del 20%.

Il valore dell'immobile nelle attuali condizioni risulta:



$$V_{att.} = € 61.975,00 - 20\% * € 61.975,00 = € 49.580,00$$

Dalla consultazione dell'atto di compravendita, e dalle informazioni acquisite emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore di vendita dell'unità abitativa risulta:

$$V_{vendita} = € 49.580,00 - € 49.580,00 \times 0.15 = € 42.143,00$$

Ed in c.t. € 42.000,00

11.2 Unità immobiliari site in Catania, via Policastro N. 128, primo piano, individuate dai sub 4 e sub 5, e vano sottotetto.

#### 11.2.1 Stima col metodo comparativo

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale ( $S_{comm}$ )

Nel caso in esame di unità immobiliare fusa con altra unità e con vano sottotetto, si considera come superficie commerciale la somma delle superfici, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con le altre unità saranno computate al 50%. La superficie dei balconi è assimilabile a superficie omogeneizzata al 30%, fino a mq 25, e nella misura del 10% quella eccedente. Facendo riferimento alla superficie lorda si ha:

$$S_{comm} = S_{lorda\ unità} + S_{balconi\ e\ terrazzi} = 115,50 + mq\ 25 * 30\% + (46,36 - 25) * 10\% = 115,50 + 9,64 = mq\ 125,14\ ed\ in\ c.t.\ mq\ 125,00$$

Essendo mq 115,50 la superficie lorda dell'intera unità, mq 46,36 la superficie dei balconi e terrazzi.

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Abitazione

100%

Stato locativo	In corso di ristrutturazione	0%
Senza Ascensore	piano primo	-10%
Stato di conservazione	In ristrutturazione	0%
Luminosità	Luminoso	5%
Esposizione e vista	Interna	0%
Edificio da oltre 40 anni	Ristrutturazione	0%
Riscaldamento	Da eseguire	0%
Tipologia	Civile abitaz.	0%
Posizione	Semi centrale	5%

K = 100%

Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{e/mq}$ )

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso operatori di zona, considerate le quotazioni immobiliari rilasciate dall'Agenzia del Territorio, con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore  $V_{e/mq} = 950,00$  €/mq

In definitiva si ottiene un valore dell'unità abitativa pari a:

$$V_{m1} = 125,00 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 118.750,00$$

#### 11.2.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini condotte presso operatori immobiliari, visionato il sito dell'Agenzia delle Entrate emerge un valore di locazione in condizioni di immobile completo pari a circa 3,3

€/mq\*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 125,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo} : \text{mq } 125,00 \times \text{€ / mq} * \text{ mese } 3,3 \times 12 = \text{€ } 4.950,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = € 4.950,00 \times 0,25 = € 1.237,50$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 4.950,00 - € 1.237,50 = € 3.712,50$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 3,3 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 3.712,50 / 3,3 \% = € 112.500,00$$

### 12.2.3 Media dei risultati

Mediando i valori ottenuti si ha il più probabile valore di mercato:

$$V_m = (€ 118.750,00 + € 112.500,00) / 2 = € 115.625,00$$

### 12.2.4 Valore dell'immobile nelle attuali condizioni.

Il valore sopra trovato riguarda l'immobile in condizioni normali. I lavori ancora da eseguire per completare l'immobile sono:

- Collocazione di pavimento in clinker su massetto;
- Completamento intonaci interni del tipo civile;
- Completamento pitturazione;
- Completamento intonaco esterno del tipo colorato;
- Collocazione di porte interne;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico sanitario, con collocazione di sanitari rubinetteria ecc.;
- Completamento pavimentazione ballatoi e terrazzi, con collocazione di guaina, ringhiere e coloritura;
- Ripristino e pitturazione infissi;

I lavori sopra descritti hanno un costo pari a circa il 30% del valore dell'immobile sopra calcolato.

Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali incomplete risulta:

$$V_{\text{cond. att.}} = € 115.625,00 - € 115.625,00 * 30 \% = € 80.937,50$$

Il valore dell'immobile nelle attuali condizioni si ottiene considerando il valore d'uso dell'unità immobiliare, ciò in quanto non può essere regolarizzato e può essere utilizzato fino a quando non verranno emanati eventuali provvedimenti amministrativi.

Il valore trovato verrà decurtato del 20%.

Il valore dell'immobile nelle attuali condizioni urbanistiche risulta:

$$V_{\text{att.}} = € 80.937,50 - 20 \% * € 80.937,50 = € 64.750,00$$

Dalla consultazione dell'atto di compravendita, e dalle informazioni acquisite emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore di vendita dell'unità abitativa risulta:

$$V_{\text{vendita}} = € 64.750,00 - € 64.750,00 * 0.15 = € 55.037,50$$

Ed in c.t. € 55.000,00

## 12. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari oggetto del mandato conferito dal G.E. , sono costituite da:

- "Immobili siti in Catania via Policastro n. 128, iscritti in catasto al foglio 8, particella 173, sub 3, part.lla 173 sub 4, e part.lla 173 sub 5".

### INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame delle visure, delle planimetrie catastali e del rilievo dei luoghi è possibile fornire i

seguenti dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

1) Appartamento in Catania, piano terra, via Policastro n. 128, foglio 8, part. 173, sub 3,

composto da camera da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e cucinino, con porzione di giardino; nell'insieme confinante a nord con proprietà Motta, a sud con appartamento stessa ditta (individuato dal foglio 8, particella 173, part.lla 667 sub 1), ad est con cortile stessa ditta, e ad ovest con proprietà Vadalà. Riportato al N.C.E.U. al foglio 8, particella 173, sub 3, zona Cens. 1, cat. A/4, Cl. 4, vani 3, superficie catastale mq 48, totale escluse aree scoperte mq 48, rendita € 102,26, via Policastro n. 128, piano T, in ditta ai debitori eseguiti, in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno. Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo

dei luoghi emerge ad oggi una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale.

2) Unità immobiliare sita in Catania, via Policastro N. 128, foglio 8, part. 173, sub 4, piano

primo, in corso di ristrutturazione, cui si accede da scala ubicata in fondo al cortile del civ. 128, composta da vano, corridoio ed altro piccolo vano. L'unità immobiliare comunica con l'atra unità individuata dal sub 5. Nell'insieme confinante a nord con unità immobiliare individuata dal sub 5, a sud con vano e terrazzo, che non figurano nelle planimetrie catastali, costruiti sotto la falda del tetto, ad est con balcone da cui ha accesso, ad ovest con altra ditta. Riportata al N.C.E.U. al foglio 8, particella 173, sub 4, zona Cens. 1, cat. A/4, Cl. 5, vani 2,5, superficie catastale mq 29, totale escluse aree scoperte mq 29, rendita € 99,42, via Policastro n. 128, piano 1, in ditta ai debitori eseguiti, in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno. Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi emerge ad oggi una diversa distribuzione degli spazi interni, la variazione dell'accesso all'unità, con demolizione della scala di accesso e ricostruzione nella parte terminale del cortile, la costruzione di un vano con bagno sotto la falda del tetto, porzione di terrazzo e



smontaggio del tetto nella porzione attigua. Oggi l'accesso avviene passando dal terrazzo e ballatoio dell'unità individuata dal sub 5.

3) Unità immobiliare sita in Catania, via Policastro N. 128, foglio 8, part. 173, sub 5, piano primo, in corso di ristrutturazione, cui si accede da scala ubicata in fondo al cortile del civ.

128, composta da ampio vano, corridoio ed altro piccolo vano. L'unità immobiliare comunica con l'atra unità individuata dal sub 4. Nell'insieme confinante a nord con scala di accesso e cortile del sub 3, a sud con unità individuata dal sub 4, ad est con balcone da cui ha accesso, ad ovest con altra ditta. Riportata al N.C.E.U. al foglio 8, particella 173, sub 5, zona Cens. 1, cat. A/4, Cl. 5, vani 3, superficie catastale mq 43, totale escluse aree scoperte mq 43, rendita € 119,30, via Policastro n. 128, piano 1, in ditta ai debitori eseguiti, in ragione di ½ ciascuno. Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi emerge ad oggi una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione del terrazzo e scala di accesso ubicati a nord.

#### VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

La verifica della proprietà in capo ai debitori eseguiti è riportata al superiore paragrafo n.4

#### ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Gli accertamenti sull'esatta provenienza dei beni è riportata al superiore paragrafo n. 5:

#### IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Le ipoteche e pignoramenti relativi alle unità immobiliari sono riportate al superiore paragrafo n. 6.

#### ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente, e dalle dichiarazioni rese in seno agli atti di trasferimento emerge quanto segue:

■ In seno all'atto di donazione del 18/8/1981 tra ■

██████████ si legge a pagina 3, rigo 15 (allegato n. 5.1) a proposito degli immobili donati siti in via Policastro n. 128, *...”da loro edificati in economia su aree pervenute con atti Not. A. Giuffrida di Catania del 20/3/1943, reg. al n. 5236 il 6/4/1943 e notaio A. Pittella di Catania del 8/11/1949, reg. il 12/11/1949 al n. 1906, in conformità al progetto del 20/8/1959, in catasto foglio 8, part. 173/1 e 667 e foglio 8, part. 173/3-4-5-...”*. Dagli accertamenti condotti presso l’archivio del Comune di Catania è emerso che sul progetto del 20/8/1959 è stato espresso parere negativo dopo due rinvii (allegato n. 5.3).

- Il progetto presentato il 20/8/1959 (allegato n. 5.2) riporta la planimetria di un piano terra esistente ed una porzione del primo piano esistente. La planimetria della sopraelevazione “*da costruire*”, riguarda una unità di due vani, cucina, w.c. e disimpegno.
- Nell’atto di compravendita del 11/2/2005, si legge a pagina 3, rigo 25, *...”gli immobili in oggetto sono stati realizzati in data antecedente il 1/9/1967 e che successivamente non vi sono state apportate modificazioni soggette a Licenza o Concessione Edilizia”*.
- Dal confronto tra il rilievo dei luoghi, riferito al piano terra e primo piano dell’intero edificio (allegato n. 3), le planimetrie catastali del piano terra e primo piano, riportanti la data del 28/5/1971 (allegato n. 4) e la documentazione fotografica (allegato n. 2) emerge che per l’intero fabbricato a piano terra e primo piano sono state apportate o sono in corso di esecuzione, le seguenti modifiche:

- Sono in corso di esecuzione lavori di ristrutturazione, consistenti nello smontaggio del tetto di copertura, esecuzione di solaio in cemento armato con travetti prefabbricati, laterizi e travi in cemento, sul vano con accesso da via Policastro n. 126, (foto n. 6, 48, 49) e sul tratto di cortile con accesso da via Policastro n. 128 (foto n. 8, 9, 10, 47), con esecuzione nel cortile a piano terra di tratto di muro in laterizi portante (foto n. 9, 10).

- Sono in corso di esecuzione lavori di manutenzione straordinaria alle unità immobiliari



individuate dai sub 4 e 5.

- Per i lavori in corso di esecuzione e per quelli già realizzati la parte eseguita ha riferito allo scrivente di non avere chiesto autorizzazione.

- Le foto n. 19, 20 evidenziano la demolizione delle volte del vano prospiciente la via Policastro e del tetto del cortile ed il rifacimento a quota più bassa del solaio. Il tetto di copertura alla data del sopralluogo era interamente smontato.

- E' stato realizzato a primo piano un vano letto con annesso w.c. ed un terrazzino, tra l'area del sottotetto e l'unità individuata dal sub 4. Nella planimetria del 31/12/1939 sono presenti due vani di dimensione diversa realizzati in un soppalco. Detti vani a primo piano, nel progetto del 20/8/1959 sono riportati esistenti, ma oggi risultano ampliati in quanto l'immobile è stato allineato con la parete del cortile.

- La scala di accesso al primo piano nelle planimetrie catastali e nel progetto del 20/8/1959, era riportata nella parte iniziale del cortile, oggi non è più presente ed è stata realizzata nel tratto terminale del cortile (foto n. 14).

- Nell'unità abitativa a primo piano individuata dal sub 5, è stato ampliato un tratto di terrazzo a nord in posizione attigua alla scala (foto n. 33) ricavato dallo smontaggio del tetto di copertura.

- Esecuzione di tettoia in posizione attigua alla cucina, tra il giardino e la parte terminale del cortile (foto n. 34).

- La parete esterna del cucinino a piano terra è in blocchi di cemento con finestre in alluminio.

Dalla visione del certificato di destinazione urbanistica emerge che il fabbricato ricade in zona "Verde Pubblico";

Per tutto quanto sopra riportato si può concludere che alla data del sopralluogo

nell'intero immobile erano in corso dei lavori senza le necessarie autorizzazioni, e non sono stati riscontrati titoli autorizzativi rilasciati in precedenza.

I lavori abusivi riscontrati non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 recepito dall'art. 14 della L. R. 16/2016.

Per gli immobili pignorati non si possono applicare le condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della L. 47/85 o dall'art. 46, comma 5 DPR 380/2001.

Per quanto sopra detto non è possibile demolire le opere abusive realizzate e ripristinare lo stato dei luoghi originari.

#### FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

Si rimanda al superiore paragrafo n. 8.

#### ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per come rilevato dallo scrivente sui luoghi, alla data del sopralluogo erano in parte oggetto di lavori di manutenzione straordinaria ed in parte occupati dal nucleo familiare del debitore esecutato e dei propri figli.

#### DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

La descrizione dei beni oggetto della presente è riportata al superiore paragrafo 10

#### DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Appartamento in Catania, piano terra, via Policastro n. 128, foglio 8, part. 173, sub 3.

Il valore dell'immobile nelle attuali condizioni si ottiene considerando il valore d'uso dell'unità immobiliare, ciò in quanto non può essere regolarizzato, e può essere utilizzato fino a quando non verranno emanati eventuali provvedimenti amministrativi.

Il valore dell'immobile nelle attuali condizioni risulta:

$$V_{att.} = € 61.975,00 - 20\% * € 61.975,00 = € 49.580,00$$

Dalla consultazione dell'atto di compravendita, e dalle informazioni acquisite emerge che

l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.



Il valore di vendita dell'unità abitativa ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto risulta:

$$V_{\text{vendita}} = € 49.580,00 - € 49.580,00 \times 0.15 = € 42.143,00$$

Ed in c.t. € 42.000,00



Unità immobiliari site in Catania, via Policastro N. 128, primo piano, individuate dai sub 4 e sub 5, e vano sottotetto.

Le modifiche apportate alle unità in corso di esecuzione, consigliano di procedere alla vendita delle due unità limitrofe e del vano sotto le falde del tetto.

Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali, con lavori in corso di esecuzione, risulta:

$$V_{\text{cond. att.}} = € 115.625,00 - € 115.625,00 \times 30\% = € 80.937,50$$

Il valore dell'immobile nelle attuali condizioni urbanistiche risulta:

$$V_{\text{att.}} = € 80.937,50 - 20\% \times € 80.937,50 = € 64.750,00$$



Il valore di vendita dell'unità abitativa ridotto del 15% risulta:

$$V_{\text{vendita}} = € 64.750,00 - € 64.750,00 \times 0.15 = € 55.037,50$$

Ed in c.t. € 55.000,00

Con la presente che si compone di n. 28 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Catania 10/8/2018



Il Tecnico

Dott. Ing. Carmelo Ciccia

