

STUDIO DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

dr. agr. Michele Rizzo

Via Enea n. 736 ♦ Catania 95128

Pec studiotechnico.rizzo@epap.sicurezzapostale.it

Tel/Fax 095-8206201 - 0.336-924242

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SESTA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 123/77 R.G.E.I. + altre riunite

G.E. Dott.ssa R. Montineri

ASTE
GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA DELL'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Volume n. 1/4



INDICE

Vol. n. 1	RELAZIONE TECNICA E STIMA
Vol. n. 2	DOCUMENTI
Vol. n. 3	ATTI CATASTALI ED ELABORATI TECNICI
Vol. n. 4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VOLUME N. 1 – RELAZIONE TECNICA E STIMA

o Premessa [il mandato]	pag. 1
o Le operazioni peritali e aspetti tecnici ed amministrativi degli immobili pignorati	" 5
o Considerazioni tecnico-economiche e metodologia di stima	" 12
o Unità immobiliari in Catania, Via Tomaselli n. 11 (premessa)	" 13
• unità immobiliare, piano terra lato Sud, lotto n. 1	" 15
• unità immobiliare, piano terra lato Sud, lotto n. 2	" 18
• unità immobiliare, piano terra lato Sud, lotto n. 1	" 20
• unità immobiliare, piano terra lato Nord, lotto n. 3	" 22
• unità immobiliare, piano primo lato Nord, lotto n. 4	" 26
• unità immobiliare, piano primo lato Sud, lotto n. 5	" 29
• unità immobiliare, piano secondo e terzo, lotto n. 6	" 32
o Unità immobiliare in Catania, Via Tomaselli n. 3, lotto n. 7	" 38
o Unità immobiliare in Catania, Via Tomaselli n. 5, lotto n. 8	" 42
o Terreni in Catania, contrada Nitta, lotto n. 9	" 45
o Fabbricato in Catania, contrada Nitta	" 61
o Terreni in Paternò, contrada Priolo, lotto n. 10	" 62
o Terreni e fabbricati in Paternò, contrada Romito (foglio 40)	" 66
o Terreni in Paternò, contrada Romito (foglio 41)	" 67
o Piano di vendita	" 68

VOLUME N. 2 – DOCUMENTI

- o Verbale di sopralluogo
- o Verbale di riunione
- o Certificato di destinazione urbanistica dei terreni in Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- o Contratto di locazione dell' u.i. in Catania, f. 25, p.lla 709 sub 4
- o Contratto di locazione dell' u.i. in Catania, f. 25, p.lla 709 sub 5
- o Contratto di locazione dell' u.i. in Catania, f. 25, p.lla 716 sub 3
- o Preliminare di vendita p.lla 415, f. 40, Catania

VOLUME N. 3 – ATTI CATASTALI ED ELABORATI TECNICI

1. Visura catastale p.lla 709 sub 1 Catania
2. Planimetria catastale p.lla 709 sub 1 Catania
3. Rilievo planimetrico dello stato attuale piano terra
4. Visura catastale p.lla 709 sub 2 Catania
5. Planimetria catastale p.lla 709 sub 2 Catania
6. Visura catastale p.lla 709 sub 3 Catania
- 6 bis Planimetria catastale p.lla 709 sub 3 Catania
7. Planimetria con soluzioni di frazionamento
8. Visura catastale p.lla 709 sub 5 Catania
9. Rilievo planimetrico dello stato attuale piano primo
10. Visura catastale p.lla 709 sub 4 Catania
11. Visura catastale p.lla 709 sub 6 Catania
12. Planimetria catastale p.lla 709 sub 6 Catania
13. Rilievo planimetrico dello stato attuale piano secondo e terzo
14. Visura catastale p.lla 716 sub 4 Catania
15. Planimetria catastale p.lla 716 sub 4 Catania
16. Visura catastale p.lla 716 sub 3 Catania
17. Planimetria catastale p.lla 716 sub 3 Catania
18. Visure catastali terreni c.da Nitta Catania (intestati a [REDACTED])
19. Visure catastali terreni c.da Nitta Catania (intestati a [REDACTED])
20. Visura storica p.lla 415 fl. 40 c.da Nitta Catania
21. Estratto di mappa terreni c.da Nitta Catania
22. Ortofoto 2007-2008 p.lla 415 fl. 40 Catania
23. Ortofoto 2007-2008 p.lle 436, 442 e 603 fl. 40 Catania
24. Rilievo topografico fabbricati c.da Nitta Catania
25. Planimetria fabbricato A c.da Nitta Catania
26. Planimetria fabbricato B c.da Nitta Catania
27. Planimetria fabbricato C c.da Nitta Catania
28. Planimetria fabbricato D c.da Nitta Catania

29. Planimetria fabbricato E c.da Nitta Catania
30. Planimetria di PRG c.da Nitta Catania
31. Ortofoto 2007-2008 terreni c.da Nitta Catania
32. Visura storica catastale p.lla 813 [ex 53] fl. 38 Catania
33. Visura catastale terreni c.da Priolo Paternò
34. Estratto di mappa terreni c.da Priolo Paternò
35. Ortofoto 2007-2008 c.da Priolo Paternò
36. Ortofoto 2000 2007-2008 c.da Romito Paternò

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VOLUME N. 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- o N. 108 fotografie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DELL'UFFICIO

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E.: DOTT.ssa R. MONTINERI

PROCEDURA N° 123/77 R.G.E.I. + ALTRE RIUNITE

CTU: DR. AGR. MICHELE RIZZO

PREMESSA

Con provvedimento del 26.06.2008 il G.E. dott. Lentano, in sostituzione della dott.ssa R. Montineri, nominava, lo scrivente dr. agr. Michele Rizzo, CTU nella procedura emarginata.

Il quesito veniva sin da allora formulato – con riserva di modifiche ed integrazioni in udienza, nel contraddittorio delle parti – nei seguenti termini:

"Proweda l'esperto, con riferimento ai beni sopra indicati come non stimati (e precisamente:omissis.....), a:

- a) identificare esattamente i beni pignorati eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verificare la proprietà in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ove coniugato, e specificando altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

c) accertare l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

d) precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accertare se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo altresì in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;

f) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;

g) indicare, previa acquisizione o aggiornamento dei certificati di destinazione urbanistica la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, la eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

i) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;

j) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una

foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo "le indicazioni" standard distribuite a tutti i consulenti, ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

k) accertare nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisando se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

All'uopo l'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio con esonero della [REDACTED] da qualsiasi responsabilità, nonché ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;

fissa il termine di 90 giorni dalla notifica al CTU del provvedimento per il deposito della relazione scritta;

dispone in suo favore l'acconto di € 400,00 che pone a carico della parte surrogante da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali, autorizza l'estrazione di copia degli atti necessari;

Invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori procedenti ed intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle "indicazioni" che consentano in caso di vendita, del o dei

beni la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato."

All'uopo il G.E. fissava l'udienza del 15.10.2008 per il conferimento dell'incarico e per consentire alle parti di interloquire su quanto esposto nel medesimo provvedimento.

All'udienza - richiamando solo gli elementi essenziali della discussione che riguardano l'incarico - si ricorda che l'avv. Reganati, procuratore di Capitalia SpA rilevava che "è pendente procedura esecutiva in danno di [REDACTED] ove sono stati pignorati e stimati i seguenti beni: 1) fabbricato c.da Nitta Catania, foglio 38, particella 53; 2) metà indivisa appartamento Via Tomaselli foglio 25 p.lla 709 sub 4; 3) fondi rustici c.da Nitta Catania foglio 40 p.lle 47, 48, 50, 51, 441, 442, 59, 414, 415, 424, 435 436, 171, 174, 175, 209. La procedura pende innanzi questo Giudice e reca il n. 449/93'.

In proposito:

- l'avv. Fatuzzo, procuratore di [REDACTED] insisteva nella riunione dei procedimenti esecutivi e, conseguentemente, alla fissazione della vendita dei beni pignorati anche nel procedimento 449/93;

- l'avv. Tortorici, procuratore di International Credit Recovery, faceva presente che per conto di Sviluppo Italia SpA ha promosso procedura esecutiva in danno di [REDACTED] recante n. 37/08 R.G.E.I. assegnata al G.E. dott.ssa Vera Marletta, in cui oggetto di pignoramento è il terreno posto in Catania c.da Nitta di mq 16335 al N.C.T. fl. 40 p.lle 423, 436, 440, 442, 502, 506. Di queste particelle quelle con n. 442 e 436 sono oggetto di pignoramento con la procedura n. 449/93 promossa [REDACTED] contro [REDACTED] Chiedeva, quindi, che l'eventuale vendita per l'immobile di detta procedura, 449/93, fosse sospesa per le particelle 436 e 442.



oggetto di un più ampio pignoramento riguardante la suddetta procedura.

In relazione a quanto sopra il G.E. dott. Lentano conferiva incarico allo scrivente, meglio indicato nell'ordinanza riservata del 24.06.2008, inclusi i beni che sono stati segnalati nel presente verbale come già stimati nella procedura n. 449/93, e ciò perché la stima è risalente al 1997; con separata ordinanza riuniva la procedura n. 449/93 alle altre.

Esaminati i corposi fascicoli d'Ufficio e acquisita la preliminare documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, si dava inizio alle operazioni peritali in data 30.10.2008, così come stabilito in seno al verbale di udienza, con l'ispezione dell'immobile sito in Catania, Via Tomaselli n. 11.

In tale giorno, alla presenza di uno degli esecutati, non essendo comparso nessun altro, lo scrivente accedeva presso l'immobile.

Le operazioni proseguivano poi i giorni 10.11.2008 e seguenti, via via fissate in seno al verbale di sopralluogo (doc. 1).

LE OPERAZIONI PERITALI E

ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalle preliminari indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio e dai primi sopralluoghi effettuati, nonché attraverso la consultazione dell'aerofotogrammetria e di riprese aeree, lo scrivente rilevava già varie difformità ed irregolarità degli immobili, sia dal punto di vista catastale che da quello urbanistico ed edilizio.

Constatato ciò, relazionava il Sig. G.E., e chiedeva l'autorizzazione a nominare un topografo di fiducia, per il rilievo dei fabbricati e la redazione delle

planimetrie, preventivando una spesa, in via approssimativa, di circa € 3-4.000.

All'uopo il G.E. disponeva che venissero informati i creditori procedenti, per verificare la loro disponibilità ad anticipare le somme.

Fatto ciò, attraverso la spedizione di n. 23 raccomandate a.r., solo l'avv. Lorenzo Reganati, procuratore della UCMB SpA, mandataria di Aspra Finance cessionaria di Banca di Roma, con lettera trasmessa a mezzo fax del 16.03.'09, dichiarava la disponibilità ad anticipare le somme; nessun riscontro, anche telefonico, si è avuto da parte dei restanti creditori.

Le operazioni peritali si sono poi rilevate ancor più complesse e difficoltose di quanto previsto, comportando un notevole dispendio di risorse e di tempo, per i motivi di seguito esposti.

Per le varie unità immobiliari ubicate nel palazzo d'epoca di Via Tomaselli n. 11, sono state rintracciate presso l'Agenzia del Territorio solo alcune planimetrie catastali, peraltro errate e/o non conformi all'effettivo stato dei luoghi; le restanti planimetrie o mancavano del tutto o erano limitate a "schizzi" eseguiti negli anni '40 in occasione di accertamenti d'Ufficio.

Pertanto, si è reso necessario per tutte le unità ivi ubicate procedere al rilievo topografico ed alla redazione delle planimetrie. Ciò ha comportato un notevolissimo e difficile lavoro, trattandosi di numerosi vani e/o ambienti con articolata e varia struttura edilizia, diversa cubatura e conformazione spesso irregolare.

Alcune unità immobiliari, nel tempo, sono state frazionate, sebbene con precarie divisioni facilmente rimovibili, senza alcun formale e regolare atto di aggiornamento e/o di cambio di destinazione d'uso.

Altre unità, invece, sembrano essere divise ed autonome fin dall'origine,

sebbene siano state censite in catasto come un'unica unità immobiliare.

Quasi tutte le unità del palazzo, poi, sono dotate di un piano ammezzato, non riportato in catasto e, pertanto, si è dovuto procedere anche in questo caso al rilievo topografico e all'elaborazione delle planimetrie.

Inoltre, diversi immobili sono locati per uso non residenziale (studio fotografico, gommista, centro estetico, parrucchiere, etc.) ed altri per uso abitativo a professionisti "fuori sede". Ciò, in definitiva, ha comportato un notevole allungamento dei tempi delle operazioni peritali, poiché spesso, durante le ore lavorative, non è stato possibile conciliare le esigenze dei locatari, con quelle del topografo e/o dello scrivente.

Per tutti i fabbricati rurali ancora censiti al catasto terreni, che avendo perso i requisiti di ruralità andrebbero trasferiti al catasto fabbricati, e per quelli mai censiti, è stato necessario eseguire oltre alle planimetrie anche il rilievo topografico dei luoghi, con strumentazione di precisione, al fine di collocare le costruzioni sulla mappa catastale.

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile accedere a due appezzamenti, originariamente facenti parte del fondo rustico pignorato in Catania, poiché da molti anni non in possesso degli esecutati, in quanto sarebbero stati venduti o promessi in vendita a terzi, con contestuale cessione del possesso, da parte della madre [REDACTED] (esecutata).

In tali aree vengono svolte attività extragricole ed è stata rilevata la presenza di numerose costruzioni e/o strutture.

Anche un intero fondo rustico in Paternò, di cui, secondo la relazione notarile, l'esecutato [REDACTED] sarebbe comproprietario per 1/8 indiviso, da diverso tempo è stato venduto a terzi che ivi hanno realizzato consistenti opere edilizie di

ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati esistenti, nonché nuove costruzioni. Anche in detto fondo, non più nella disponibilità degli esecutati, non è stato possibile accedere.

Nel corso dei sopralluoghi, inoltre, lo scrivente constatava che le irregolarità non riguardavano solo gli aspetti catastali, ma, in molti casi, anche una diversa destinazione d'uso delle unità immobiliari, rispetto a quella risultante dalle visure catastali, ed anche, in qualche caso, presumibili ampliamenti.

Pertanto, qualsiasi aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio va regolarizzato, innanzitutto, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, con la variazione e la regolarizzazione, anche in sanatoria, della diversa destinazione d'uso e/o di eventuali ampliamenti.

In proposito, però, occorre precisare, che la diversa destinazione - da abitativa ad uso commerciale o di laboratorio, studio o altro, come meglio sarà specificato - è stata impartita, con il tacito e/o esplicito consenso del proprietario, dai vari locatari, i quali risultano detenere le unità immobiliari senza alcun contratto o con contratto non registrato (almeno così è stato riferito dagli esecutati, cfr. verbale di riunione del 23.03.'10) e, quindi, senza titoli opponibili alla procedura.

Conseguentemente, qualora si dovesse intimare il rilascio o qualora il conduttore, come già accaduto per un'unità immobiliare, dovesse rilasciare l'immobile, verrebbe a cessare, a parere dello scrivente, anche il mutamento di destinazione d'uso, posto che non sono stati riscontrati interventi edilizi tali da cambiare radicalmente la destinazione da abitativa a non residenziale e viceversa.

Qualora, invece, prima della vendita all'asta, si dovesse regolarizzare l'attuale destinazione e/o gli eventuali ampliamenti, bisogna avviare la pratica



edilizia, pagare gli oneri concessori e poi aggiornare la situazione anche in Catasto.

Ciò comporta, oltre alle necessarie autorizzazioni da parte del Giudice, esborsi monetari ben più consistenti di quelli già preventivati, che, poi, potrebbero risultare anche in parte inutili per l'aggiudicatario che intendesse acquistare l'immobile, invece, per uso abitativo.

Tra l'altro, la pratica edilizia di regolarizzazione o di sanatoria, in certi casi, coinvolge anche diritti di terzi e, nel caso di immobili pignorati in quota indivisa, anche quei comproprietari estranei alla procedura.

A parere dello scrivente, la soluzione più opportuna - se giuridicamente possibile - potrebbe essere quella di vendere gli immobili "nello stato di fatto e di diritto" in cui si trovano.

L'aggiudicatario, poi, potrà procedere a sanare le eventuali irregolarità edilizie, qualora intendesse mantenere l'attuale diversa destinazione d'uso (non residenziale) o, com'è possibile, potrà mantenere quella originaria (abitazione), nel caso in cui venisse a cessare il contratto di locazione.

Solo per due unità immobiliari, sostanzialmente, appare scontata la suscettività commerciale, ma in questo caso, a parere dello scrivente, l'aggiudicatario, informato di tale situazione urbanistico - edilizia, potrà operare al meglio le proprie scelte.

.....

Altra questione che si richiama all'attenzione del Sig. G.E. e delle parti, riguarda la verifica dell'esatta titolarità in capo ai debitori e se i beni siano in comproprietà o meno con altri soggetti; l'esatta provenienza dei beni e la

continuità delle trascrizioni nel ventennio; nonché le formalità trascritte e/o iscritte sui beni ed altri aspetti consequenziali.

Ciò perché agli atti di causa manca una completa documentazione, con riferimento sia a ciascun esecutato che ai singoli cespiti pignorati.

Tra i vari e corposi fascicoli della procedura, infatti, sono state rinvenute solo due relazioni ipocatastali che riguardano un solo esecutato e non tutti i cespiti.

Una redatta dal Notaio in Catania dott. R. Fatuzzo in data 10.03.'99 e depositata il 15.03.'99, inerente alla procedura n. 1216/98 R.G.E.I. in danno di [REDACTED] e relativa alla quota di proprietà o comproprietà dei beni censiti al catasto terreni di Paternò, foglio 40, particelle 266, 267, 41, 38, 39, 40, 142; foglio 40, particelle 190 e 195 e foglio 7, particella 17; nonché censiti al catasto fabbricati di Catania, foglio 38, particella 53 di vani 13, piano terra e primo.

In merito alle particelle 190 e 195 si osserva che nell'atto di pignoramento sono indicate come ricadenti nel foglio di mappa 48, mentre nella relazione notarile le suddette particelle vengono indicate, a pag. 1, censite al foglio 48 e, a pag. 4, al foglio 40. Per queste particelle, unitamente a quella del foglio 7, il Notaio osservava che non risulta trascritta la provenienza in capo alla debitrice.

Quanto poi al fabbricato in Catania, foglio 38, particella 53, di cui lo scrivente ha relazionato in data 03.02.'09, secondo le risultanze notarili non esisterebbero, alla data del 20.11.1998, formalità oltre a quella relativa ad un'iscrizione di ipoteca volontaria del 12.12.1995 in favore della Cassa S. Giacomo.

Invece, da quanto riferito dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], figli dell'esecutato [REDACTED] il fabbricato sarebbe stato ceduto al Comune di Catania ormai da molti anni.

In effetti, dalle visure storiche catastali compiute dallo scrivente, risulta che il fabbricato censito con la particella 53 (oggi 813) fu trasferito dalla debitrice al Comune di Catania con atto di cessione volontaria rogato dal Notaio V. Ciancico e registrato in Catania al n. 7303 del 02.08.1989 (prima della trascrizione del pignoramento).

L'altra relazione ipocatastale, a firma del Notaio in Belpasso dott.ssa D. Corsaro, rilasciata il 10.10.'08, è stata prodotta all'udienza di giuramento dell'incarico dall'avv. Balestrazzi, procuratore della BNL e riguarda i cespiti pignorati dalla Siciltrading SpA (proc. n. 219/90 R.G.E.I.) in danno di [REDACTED] e [REDACTED].

Nonostante il pignoramento interessi entrambi gli esecutati, le visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania sono state eseguite solo per l'esecutato [REDACTED] e con riferimento ai soli beni pignorati il 07.04.1990.

Pertanto, solo per l'esecutato [REDACTED] è stato possibile ricostruire la provenienza per gli immobili di sua proprietà, limitatamente alla citata procedura, nonché la continuità nel ventennio e le formalità iscritte e/o trascritte.

Per quanto riguarda, invece, gli altri esecutati [REDACTED], non è stato possibile accertare quanto richiesto ai punti b), c), f) del mandato, poiché, come detto, non è stata trovata agli atti alcuna relazione notarile.

Si rileva, infine, che uno degli esecutati [REDACTED] madre di [REDACTED] è deceduta nel febbraio 2003, pertanto, per successione la quota di proprietà dei figli si è accresciuta in misura che non è dato conoscere per le ragioni esposte in precedenza.

CONSIDERAZIONI TECNICO-ECONOMICHE

E METODOLOGIA DI STIMA

Per brevità espositiva si ritiene opportuno illustrare adesso la metodologia applicata dallo scrivente per la valutazione dei cespiti pignorati.

Al fine di rispondere al quesito estimativo, lo scrivente ha svolto attente e capillari ricerche volte a centrare la realtà economica in atto esistente.

Da tali indagini è emersa una circostanza che, nella dottrina estimativa, riveste una rilevanza semiologica per la scelta del procedimento da applicare: si è potuto accertare, infatti, che, nelle varie zone ove ricadono i beni e/o in altre assimilabili, esiste una certa dinamicità del mercato.

In casi del genere, pertanto, è conducente - perché economicamente corretto - adottare il procedimento di stima *sintetico-comparativo*, basato, appunto, sul confronto fra il bene oggetto di stima ed una serie di beni simili di cui si conosce l'effettivo prezzo di scambio.

Dalle indagini esperite, contattando anche i diversi operatori economici del settore e del luogo, si è potuta costruire la cosiddetta "scala dei prezzi", nella quale, previi opportuni confronti per parametri omogenei, sono stati inseriti i beni di cui si vuol conoscere il valore.

I prezzi unitari riscontrati nelle microzone in questione, infine, sono stati confrontati con quelli pubblicati in riviste specializzate del settore, in particolare si cita l'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (a cura del Dipartimento del Territorio - Direzione Centrale dei servizi Tecnici ed Erariali).

Si è tenuto conto, altresì, dei valori di stima riportati in altre CTU, inerenti beni venduti all'asta di cui è noto anche il prezzo di aggiudicazione.

Nella fattispecie, risultano venduti all'asta, in un periodo recente, proprio



alcuni immobili, anche se con caratteristiche talvolta diverse, ubicati in Via Tomaselli a pochi metri da quelli oggetto della odierna stima.

Ciò premesso, il valore unitario da applicare a ciascun bene, con riferimento al metro quadro di *superficie commerciale*, è stato calcolato attraverso l'elaborazione di un'equazione pluriparametrica, che tiene conto, appunto, dei diversi parametri che scaturiscono da tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla formulazione del giudizio di stima.

Infine, si osserva che, ai fini della ricerca dell'aspetto economico del "*più probabile valore di mercato*", non si è ritenuto opportuno utilizzare anche il criterio di stima per *capitalizzazione del reddito*, in quanto ormai abbandonato.

E' noto, infatti, che tale criterio è inadeguato e non idoneo alla ricerca del *più probabile valore di mercato*. Esso, come più volte riconosciuto dagli addetti al settore, rappresenta solo un mero artificio, mediante "aggiustamento" di alcuni parametri economici, per supportare o dare credibilità alla stima sintetico-comparativa che, anche mentalmente, l'estimatore ha già elaborato.

Semmai, ai fini della formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto della cosiddetta "fruttuosità dell'investimento", in relazione alla capacità reddituale del bene ed in rapporto ad altre alternative forme di investimento.

UNITA' IMMOBILIARI IN CATANIA

VIA TOMASELLI N. 11

PREMESSA

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un palazzo

ubicato al centro di Catania, in Via Tomaselli n. 11, in zona antistante alla Villa Bellini.

L'edificio si sviluppa su quattro elevazioni ed è costituito di n. 6 unità immobiliari, ciascuna con piano ammezzato e tutte oggetto di pignoramento, così distinte al catasto fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Fl.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
25	709	1	A/3	5	3,5 vani	€ 325,37	Via Tomaselli n. 11 – P. I (T)
"	"	2	A/5	8	1,5 vani	€ 66,62	Via Tomaselli n. 11 – P.T.
"	"	3	A/3	5	6,5 vani	€ 604,26	Via Tomaselli n. 11 – P.T.
25	709	4	A/3	6	6,5 vani	€ 721,75	Via Tomaselli n. 11 – P.I.
"	"	5	A/3	5	8,5 vani	€ 965,77	Via Tomaselli n. 11 – P.I.
"	"	6	A/2	3	13 vani	€ 1.242,00	Via Tomaselli n. 11 – P. II

Vi si accede, come detto, dal civico n. 11 da cui si diparte un androne condominiale carrabile e, a seguire, un cortile condominiale utilizzabile in parte anche come parcheggio.

Il palazzo, inizialmente destinato ad uso di civile abitazione, oggi presenta diverse destinazioni, attraverso anche frazionamenti delle unità immobiliari che, come in precedenza esposto, non sono stati regolarizzati, sebbene talvolta si tratti di divisioni eliminabili con semplici interventi di ripristino.

La costruzione risale alla fine del '800, ma osservando la struttura si può ritenere che sia stata realizzata almeno in due diverse epoche, comprese tra la fine dell'800 e gli inizi del '900.

Non si può attestare, ma non si esclude, che in seguito siano state compiute altre opere edilizie, giacché, rispetto alle planimetrie redatte negli anni

'40, emergono dei modesti ampliamenti, probabilmente costituiti dalla chiusura dei ballatoi che si affacciano sul cortile interno.

Come detto, tali interventi di ampliamento sono difficilmente collocabili nel tempo, tuttavia, si evidenzia che, in seno al verbale di riunione del 23.03.'10 (doc. 2), gli esecutati hanno dichiarato che dopo allo 01.09.1967, non sono stati eseguiti interventi edilizi che avessero richiesto il rilascio di concessione edilizia.

Si tratta di un palazzo d'epoca di un certo interesse storico, con gran parte delle unità immobiliari che si affacciano sulla Villa Bellini.

Quanto alle finiture non mancano elementi di un certo tono, come la corsia di accesso in basolato lavico, il corpo scala in marmo con ringhiere in ferro battuto, ampie finestre a vetri del corpo scala ed altro facilmente desumibile dalla documentazione fotografica allegata; manca l'ascensore.

Le condizioni di conservazione appaiono normali, tra l'altro, dalla relazione di CTU del 30.04.2001 (proc. n.123/77 R.G.E.I.), risulta che, a seguito del sisma del 1990, sono stati eseguiti lavori di consolidamento.

1 – UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRA, LATO SUD

(LOTTO N. 1)

▣ UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Si trova al piano terra, a Sud dell'androne carrabile condominiale e costituisce porzione dell'unità immobiliare censita con il sub 1 (l'altra porzione sarà descritta al punto 3) .

Confina a Nord con il predetto androne, ad Est con Via Tomaselli su cui

prospicia, a Sud con altro edificio non oggetto di indagine e ad Ovest con corpo scala da cui si accede e con le u.i. di cui ai punti 2) e 3) di seguito descritte.

Al catasto fabbricati del Comune di Catania risulta, unitamente alla porzione descritta al successivo punto 3, in testa agli esecutati [REDACTED], ciascuno proprietario per la metà indivisa ed è così identificato (all. 1 e 2):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Fl.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
25	709	1	A/3	5	3,5 vani	€ 325,37	Via Tomaselli n. 11 Piano I (T)

erroneamente in catasto l'u.i. risulta ubicata al piano primo anziché al piano terra.

Si precisa, inoltre, che nella CTU del 30.04.2001 (proc. n. 123/77 R.G.E.I.) è stata indicata erroneamente con il subalterno n. 3.

□ CONSISTENZA E DESCRIZIONE

Tale porzione di u.i. è costituita di due vani con accessori distribuiti su una superficie di circa mq 52 ed altezza max. ml. 5,10 (all. 3).

Essa presenta una pavimentazione in parquet tipo lamellare (economico), pareti tinteggiate con idropittura e in parte rivestite con pannelli di cartongesso colorato; il soffitto, tinteggiato di bianco, è a "volta".

Il piccolo servizio, con water e lavabo a colonna, è pavimentato e piastrellato con maiolica.

Gli infissi esterni sono costituiti da n. 2 finestre, che si affacciano sulla Via Tomaselli, con telaio in alluminio anodizzato verniciato e specchiatura con vetrocamera; il portoncino d'ingresso è in legno con serratura di sicurezza.

L'impianto elettrico, sotto traccia, risulterebbe a norma; in proposito non è stata prodotta la relativa certificazione.



In generale, lo stato di conservazione e manutenzione è normale.

☐ **POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'*u.i.* era condotta in affitto ed utilizzata come atelier; successivamente, settembre 2009, è stata rilasciata agli esecutati.

☐ **REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA**

In catasto è presente una planimetria risalente al 1940, redatta in modo approssimativo, ove, tra l'altro, tale unità risulta in planimetria unitamente ad altre unità immobiliari (all. 2).

Secondo la planimetria catastale, forse per un errore di disegno del redattore, risulta che l'*u.i.* di cui al sub 1 comprende, oltre ai due vani sopra descritti, anche un'altra porzione di unità abitativa (che verrà descritta al punto 3), distinta e separata. Nella planimetria relativa al sub 1, inoltre, come in altri casi, non viene riportato il disegno del piano ammezzato.

Quindi, si è reso necessario il rilievo dell'*u.i.*, in relazione all'attuale consistenza e stato dei luoghi. (all. 3)

Nella fattispecie, occorre procedere al frazionamento ed all'aggiornamento dell'atto catastale, previa autorizzazione da parte del Comune.

L'*u.i.* risulta classificata in catasto come categoria A/3 (abitazione di tipo economico). Fino a poco tempo addietro, però, è stata utilizzata con una diversa destinazione d'uso, ma che, a parere dello scrivente, sarebbe venuta a cessare con la risoluzione del rapporto locativo.

Dal punto di vista della regolarità edilizia, si tratta di *u.i.* costruita tra la fine degli anni '800 ed i primi del '900. A parte i normali lavori di manutenzione ed ammodernamento, non sembra e comunque non sono verificabili, che siano stati

eseguiti interventi edilizi dopo l'1.09.1967, che avessero richiesto il rilascio di concessione edilizia.

□ STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'U.I., nonché della suscettività ad un cambio d'uso più adeguato alle buone aspettative reddituali del bene (ufficio-studio privato), si ritiene congruo applicare un valore medio unitario di mercato pari a €/mq 2.650,00 con riferimento alla superficie commerciale.

Pertanto, si ha che il più probabile valore di mercato ammonta a:

$$\text{mq } 52 \times \text{€/mq } 2.650 = \text{€ } 137.800$$

e, in cifra tonda, in **€ 138.000** (centotrentottomila).



□ UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Si trova al piano terra, lato Sud e si può accedere dal cortile condominiale o dal corpo scala comune. Confina a Nord con corpo scala, ad Est con l'U.I. di cui al punto 1, ad Ovest con cortile ed a Sud con l'U.I. di cui al punto 3.

Al catasto fabbricati del Comune di Catania è in testa ad altra ditta, per ineseguita voltura dell'atto ed così identificata (all. 4 e 5):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Fl.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo

25	709	2	A/5	8	1,5 vani	€ 66,62	Via Tomaselli n. 11 Piano T.
----	-----	---	-----	---	----------	---------	------------------------------

❑ CONSISTENZA E DESCRIZIONE

L' *u.i.* immobiliare è costituita di due locali con accessori distribuiti su una superficie di mq 30 circa. (all. 3)

Essa presenta una pavimentazione in mattonelle di ceramica, di qualità economica, le pareti ed il soffitto sono appena tinteggiati.

Su una porzione del vano di accesso dal lato del cortile, senza alcuna separazione dal resto dell' *u.i.*, è allocato un piccolo servizio igienico maiolicato ed un lavabo. Un altro, nelle medesime condizioni, è ubicato nel vano di ingresso dal corpo scala.

L' *u.i.* non è dotata di idonee finestrate, rilevandosi solo tre piccole finestre, con struttura in legno, che non consentono un'adeguata illuminazione naturale.

L'impianto elettrico, in gran parte fuori traccia, non è certamente rispondente alle norme vigenti.

Nel complesso, scarso risulta lo stato di conservazione, per l'assenza da diversi anni di interventi di manutenzione ordinaria.

❑ POSSESSO

Al momento del sopralluogo l' *u.i.* era libera e nella disponibilità degli esecutati, che la utilizzano come ripostiglio e deposito.

❑ REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Rispetto alla planimetria catastale del '40, emerge un'incongruenza in quanto sembrerebbe che, dopo, sia stato realizzato un ampliamento sul lato

Ovest, interessando porzione di circa mq 8 del cortile condominiale.

Tale ampliamento, la cui epoca non è accertabile, potrebbe essere stato realizzato prima dello 01.09.1967, poiché gli esecutati hanno riferito a verbale che nessuna opera sarebbe stata eseguita nel palazzo dopo la predetta data.

Pertanto, occorre aggiornare la planimetria catastale e procedere, eventualmente, alla sanatoria dell'ampliamento.

□ STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'*u.i.*, della scarsa idoneità ad essere utilizzata come abitazione, benché di categoria "ultrapopolare", nonché dello scarso stato di conservazione e della sanatoria edilizia da eseguire, si ritiene congruo applicare un valore medio di mercato pari a €/mq 950,00, con riferimento alla superficie commerciale.

Pertanto, si ha che il più probabile valore di mercato ammonta:

$$\text{mq } 30 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 28.500,00 \text{ (ventottomilacinquecento).}$$

3 – UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRA, LATO SUD

{ LOTTO N. 1 }

□ UBICAZIONE E DATI CATASTALI

E' ubicata al piano terra, lato Sud e comprende pure un piano ammezzato. Essa costituisce porzione dell'*u.i.* di cui al subalterno 1, di cui si è detto al superiore punto 1.

Confina a Nord con l'*u.i.* di cui al punto 2, ad Est con l'*u.i.* di cui al punto 1, a Sud con edificio non oggetto della procedura e ad Ovest con il cortile



condominiale da cui si accede.

È censita, unitamente alla porzione di cui al punto 1, al catasto fabbricati di Catania in testa agli esecutati [REDACTED] ciascuno proprietario per la metà indivisa ed è così identificata (all. 1 e 2):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Fl.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
25	709	1	A/3	5	3,5 vani	€ 325,37	Via Tomaselli n.11 Piano I (T)

erroneamente in catasto risulta ubicata al piano primo, anziché al piano terra.

☐ **CONSISTENZA E DESCRIZIONE**

Tale porzione di *u.i.* è costituita di un locale al piano terra di mq 15 circa ed altezza al soffitto di ml. 2,65 (non uniforme in quanto una parte è occupata dal sottoscala interno) e due locali al piano ammezzato di mq 44 circa, di altezza ml. 2,00 (all. 3).

Essa presenta una pavimentazione in mattonelle di scaglietta di marmo e cemento, le pareti ed il soffitto sono tinteggiati.

Il servizio igienico si trova al piano ammezzato ed è in parte rivestito con maiolica; è dotato di lavabo, w.c. e piatto doccia. Sempre al piano ammezzato è ubicata la cucina.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno e con specchiatura a vetro.

L'impianto elettrico è fuori traccia, con interruttore differenziale "salvavita".

Scarsa la qualità delle finiture, mediocre è lo stato di conservazione, rilevandosi diffuse infiltrazioni di umidità.

☐ **POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'U.I. era concessa in uso gratuito a terzi e, secondo quanto riferito dagli esecutati, senza alcun contratto scritto.

☐ **REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA**

Come in precedenza esposto (immobile punto 1), l'appartamento costituisce porzione del sub I, distinto e separato dal resto dell'unità immobiliare.

Pertanto, occorre aggiornare la planimetria catastale, con l'inserimento del piano ammezzato, effettuare il frazionamento (all. 7), previa autorizzazione del Comune e pagare gli oneri concessori.

☐ **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di tale porzione di U.I., della scarsa idoneità ad essere utilizzata come abitazione, nonché del mediocre stato di conservazione, si ritiene congruo applicare un valore medio unitario di €/mq 900,00 con riferimento alla superficie commerciale.

Pertanto, il più probabile valore di mercato ammonta a:

$$\text{mq } 15 + (\text{ammezzato mq } 44 \times 50\%) \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 33.300,00$$

e, in cifra tonda, € 33.500,00 (trentatremilacinquecento).



☐ **UBICAZIONE E DATI CATASTALI**

L'U.I. è ubicata al piano terra, lato Nord rispetto alla corsia carrabile di

ingresso al palazzo.

Nel suo insieme, così come riportata in catasto, confina a Nord con altro edificio non oggetto della procedura, ad Est con Via Tomaselli, a Sud con androne e cortile condominiale, ad Ovest in parte con cortile condominiale e per la restante con proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati del Comune di Catania è in testa a [REDACTED] ciascuno proprietario per la metà indivisa, ed è così identificata (all. 6 e 6 bis):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Fl.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
25	709	3	A/3	5	6,5 vani	€ 604,25	Via Tomaselli n. 11 P.T.

CONSISTENZA E DESCRIZIONE

Originariamente, l'*u.i.* era costituita di diversi vani adibiti ad abitazione ed in parte a locali sgombero e deposito, tutti tra loro comunicanti (all. 6 bis).

Oggi, invece, risulta divisa, con tramezzature in mattoni forati, in una parte ad uso abitativo, un'altra ad uso ripostiglio-deposito ed un'altra ancora a garage (all. 3 - 7).

La parte ad uso residenziale, in atto utilizzata come studio fotografico, è costituita di quattro vani con accessori, distribuiti su una superficie di mq 127; l'altezza al soffitto è variabile da ml. 5,10 a ml 2,95, in corrispondenza del vano ammezzato di mq 39, cui si accede attraverso una scala interna, ed avente un'altezza al soffitto variabile da ml. 1,85 a ml. 2,65.

Tale porzione di *u.i.* è stata adattata dal conduttore per l'attività professionale da lui svolta (studio fotografico), attraverso una serie di controsoffittature e pareti divisorie in gesso tinteggiate, che riproduco varie

scenografie.

In una zona dell'appartamento è stato realizzato un soppalco ancorato a muro, con struttura in profilato metallico scatolare verniciato.

Il pavimento è in parquet di legno lamellare, di tipo industriale, con diverse tonalità. Le pareti sono tinteggiate con idropittura ed in parte rivestite, come detto, con pannelli in cartongesso.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno, quelli esterni anch'essi in legno comune, con specchiatura a vetro; due finestre si affacciano sulla Via Tomaselli.

Il servizio igienico, con rivestimento in maiolica, è dotato di lavabo a colonna, w.c. e bidet.

In generale, normale può considerarsi lo stato di manutenzione.

A seguire, in direzione Ovest e con accesso dal cortile condominiale si trova un locale di circa mq 33 e altezza di ml 4,75, costituito di due vani in atto adibiti a ripostiglio (un tempo unificati al resto dell'U.I.).

Scarse sono le condizioni di conservazione; le finiture ed i rivestimenti sono pressoché assenti o da rifare.

Segue ancora un locale adibito a garage, con accesso dal cortile esterno, di mq 38 ed altezza di ml. 4,75. Esso, rispetto alla planimetria catastale, presenta un ampliamento sul lato Ovest di circa mq 10, risalente a vecchia data.

Si evidenzia, infine, che il garage è stato identificato erroneamente con il sub 2 nella relazione di CTU del 30.04.2001 (proc. n. 123/77 R.G.E.I.).

POSSESSO

Quanto alla parte abitativa, risulta concessa in locazione senza contratto



scritto; il canone pattuito ed attualmente praticato, secondo quanto riferito dagli esecutati, è di € 700,00 al mese e comprende tutte le spese condominiali, nonché quelle per la fornitura di acqua potabile.

Tale importo, a parere dello scrivente, può ritenersi congruo.

Quanto, invece, alla restante porzione dell' *u.i.*, quella adibita a deposito e garage, con accesso dal cortile, è in uso ad uno degli esecutati [redatto].

☐ **REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA**

Come in precedenza esposto, secondo le risultanze della planimetria catastale redatta nel 1940, l'appartamento costituisce porzione del sub 3, di cui fanno parte anche il locale adibito a deposito e l'altro a garage. Poiché si tratta di porzioni distinte ed autonome, occorre procedere all'aggiornamento delle planimetrie, sulla base dello stato di fatto rilevato dal topografo (all. 7), al frazionamento, previa autorizzazione da parte del Comune ed al pagamento degli oneri concessori.

In ultimo, bisognerebbe procedere anche alla sanatoria di una porzione di garage che risulta chiusa ed accorpata al resto del locale.

☐ **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' *u.i.*, delle diverse utilizzazioni, si ritiene congruo procedere alla valutazione nel seguente modo:

- porzione dell' *u.i.* adibita a studio fotografico
 $\text{mq } 127 + [\text{ammezzato mq } 39 \times 35\%] \times \text{€/mq } 2.400,00 = \text{€ } 337.560,00$
- porzione dell' *u.i.* adibita a deposito

$$\text{mq } 33 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 46.200,00$$

- porzione dell'*u.i.* adibita a garage:

$$\text{mq } 38 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 38.000,00$$


Complessivamente, il più probabile valore di mercato dell'intera unità immobiliare, considerata nella sua originaria consistenza, è di **€ 422.000,00** (quattrocentoventiduemila) in cifra tonda.

5 – UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO, LATO NORD

(LOTTO N. 4)

▣ UBICAZIONE E DATI CATASTALI

L'appartamento è ubicato al piano primo e confina a Nord con altro edificio non oggetto della procedura, ad Est con area prospiciente la Via Tomaselli, a Sud con altra *u.i.* oggetto di pignoramento di cui al successivo punto 6) e ad Ovest con area prospiciente il cortile condominiale.

Al catasto fabbricati del Comune di Catania risulta in testa all'esecutato  proprietario per 1/1 ed è così identificata (all. 8):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Fl.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
25	709	5	A/2	4	8,5 vani	€ 965,77	Via Tomaselli n. 11 Piano I

▣ CONSISTENZA E DESCRIZIONE

L'*u.i.* è stata trasformata dal locatario per essere adibita a "centro estetico", mediante la realizzazione di vari ambienti attraverso pareti prefabbricate.

La superficie coperta è di mq 197 circa, oltre i balconi che si affacciano

sulla Villa Bellini, una terrazza interna e ballatoi di complessivi mq 51 ed un vano al piano ammezzato di mq 15; l'altezza al soffitto è mediamente di ml 4,60, ad eccezione del piano ammezzato e della parte sottostante a questo (all. 9).

La pavimentazione è in parquet di legno nelle prime due stanze all'ingresso, mentre per il resto è a "tappeto", costituita da mattonelle in monocottura di ceramica.

Le pareti sono in parte tinteggiate con ducotone ed alcune sono rivestite con pannelli in cartongesso variamente verniciato.

Il soffitto è a volta con stucchi e dorature recentemente restaurati.

I servizi igienici, in n. 2, sono elegantemente rifiniti con piastrelle di ceramica stampata e pavimentazione in monocottura. Un servizio è dotato di w.c., bidet, lavabo, doccia e vasca; l'altro solo di w.c., lavabo e piatto doccia; in un altro vano (sala) sono presenti una vasca idromassaggio e un lavabo.

Gli infissi interni sono costituiti generalmente da porte scorrevoli ad incasso e da porte in legno tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato verniciato, con specchiatura a vetrocamera.

L'impianto elettrico, sotto traccia, è da ritenere verosimilmente a "norma", poiché non è stata prodotta la relativa certificazione.

L'ul è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.

Essa, nel complesso, è in ottimo stato di conservazione, ben illuminata e favorevolmente ubicata.

☐ POSSESSO

Dalla documentazione prodotta dall'esecutato [REDACTED] l'u.i. è stata ceduta in locazione per uso non residenziale, con contratto del 26.07.2005, registrato a Catania lo 01.09.2005 al n. 0090/3 e, quindi, dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare (doc. 3).

Il canone mensile pattuito è di € 1.200,00 oltre ad aggiornamento Istat nella misura del 75% dell'indice annuo. La durata del contratto è di anni 6 a decorrere dallo 01.09.2005.

Il suddetto canone, probabilmente, è stato determinato tenendo conto dei lavori che avrebbe dovuto eseguire il locatario, dunque, in considerazione di ciò, può ritenersi congruo.

☐ REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Per questa u.i., non esistendo la planimetria catastale, è stato necessario eseguire il rilievo ed elaborare la relativa planimetria, in previsione di aggiornare ed integrare gli atti catastali, oltre che per verificare la consistenza.

Tuttavia, poiché l'u.i. è stata adibita dal conduttore ad un uso diverso, rispetto a quello dichiarato in catasto, occorrerebbe, preliminarmente, procedere al cambio di destinazione d'uso presso il Comune ed avviare la pratica di concessione con il pagamento degli oneri.

Però, lo scrivente evidenzia che, qualora cessasse il rapporto locativo, il cui contratto è stato stipulato dopo alla trascrizione del pignoramento e, quindi, non è opponibile alla procedura, si ristabilirebbe l'originaria destinazione d'uso, venendo così a cessare l'abuso edilizio che sarebbe stato attuato dal conduttore.



☐ **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'*u.i.*, nonché le spese per ripristinare l'originario uso abitativo, si ritiene congruo applicare il valore unitario medio di €/mq 2.900,00 con riferimento alla superficie commerciale così calcolata:

- superficie coperta dell'appartamento	mq	197
- superficie piano ammezzato mq 15 x 40% =	mq	6,0
- superficie balconi e terrazza mq 51 x 25% =	mq	12,8
totale superficie commerciale	mq	215,8

$$\text{mq } 215,80 \times \text{€/mq } 2.900,00 = \text{€ } 625.820,00$$

e, in cifra tonda, il più probabile prezzo di mercato può stabilirsi in **€ 626.000** (seicentoventiseimila).

**6 – UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO, LATO SUD
(LOTTO N. 5)**

☐ **UBICAZIONE E DATI CATASTALI**

L'appartamento si trova al piano primo e confina a Nord con l'*u.i.* di cui al superiore punto 5), ad Est con area prospiciente la Via Tomaselli, a Sud con altro edificio non oggetto della procedura e ad Ovest con vano scala ed area prospiciente il cortile condominiale.

Al catasto fabbricati del Comune di Catania risulta ancora in testa ai danti causa degli esecutati, per ineseguita voltura delle relative successioni ed è così identificato (all.10):

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DELL'UFFICIO
Tribunale di Catania – VI Sezione Civile – Ufficio Es. Imm.
Procedura n. 123/77 R.G.E.I. + altre riunite - G.E. Dott.ssa Montineri

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Fl.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
25	709	4	A/3	6	6,5 vani	€ 721,75	Via Tomaselli n. 11 Piano I

□ CONSISTENZA E DESCRIZIONE

L'U.I. è costituita di tre vani oltre gli accessori e da un altro vano con accessori al piano ammezzato a cui si accede attraverso una scala interna.

La superficie al piano è di mq 99, l'altezza al soffitto varia da ml 4,55 a ml 2,45 in corrispondenza del piano ammezzato, la superficie dei balconi è di mq 5,50 circa (all. 9).

La superficie al piano ammezzato è di circa mq 47, l'altezza al soffitto è di ml. 2,10, il balcone di pertinenza è di mq 6 circa.

La pavimentazione è in mattonelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate con idropittura, il soffitto a "volta" è decorato con stucchi.

La pavimentazione del piano ammezzato è in mattonelle antiche in terracotta, in parte a "naturale" ed in parte smaltate. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati.

Il servizio igienico al piano è pavimentato con mattonelle di ceramica, le pareti sono fino ad una certa altezza rivestite con lastre di marmo e per la restante parte tinteggiate; è dotato di w.c., bidet, lavabo a colonna e vasca.

Il servizio igienico al piano ammezzato è pavimentato con mattonelle antiche in terracotta, le pareti sono in parte rivestite con ceramica e per la restante tinteggiate; è dotato di w.c., bidet, lavabo a colonna e piatto doccia.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno comune verniciato, quelli esterni anch'essi in legno e specchiatura a vetro.

L'impianto elettrico è sotto traccia, probabilmente da adeguare alla

STUDIO DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

Dr. agr. Michele Rizzo

Via Etnea n. 736, Catania

Tel/fax 095-8206201 mobile 336-924242

30

vigente normativa.

L'ul. non è dotata di impianto di riscaldamento, nonostante la presenza di una caldaia a gas metano.

Nel complesso, normale può considerarsi lo stato di conservazione e manutenzione.

POSSESSO

Dalla documentazione prodotta dall'esecutato [REDACTED] l'ul. è concessa in locazione per uso residenziale (ai sensi della L. 431/98), con contratto del 24.01.2007 e decorrenza 02.02.2007, non registrato e stipulato dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare (doc. 4).

Il canone mensile pattuito è di € 400,00, comprensivo degli oneri condominiali e della fornitura dell'acqua potabile.

Il suddetto canone, a parere dello scrivente, è da ritenere inferiore alle effettive potenzialità reddituali del bene (pari a circa 600 €/mese).

REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Per quanto riguarda la situazione catastale, per brevità espositiva, si rimanda a quanto già esposto per l'ul. di cui al sub 5 (immobile n. 5), precisando che l'attuale destinazione d'uso (abitativa) è rimasta invariata e, quindi, conforme a quella catastale.

Nella fattispecie, occorre introdurre in catasto la planimetria già redatta dal topografo incaricato dallo scrivente.

Qualche dubbio rimane riguardo alla regolarità edilizia, perché pare che, in epoca molto remota, sia stato eseguito un ampliamento sul lato Ovest, probabilmente attraverso la chiusura di una porzione di ballatoio, con

tamponamenti di legno, rivestiti all'esterno con pannelli di eternit.

□ STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'*u.i.*, si ritiene congruo applicare il valore unitario medio di €/mq 2.600 con riferimento alla superficie commerciale così calcolata:

- superficie dell'appartamento	mq	99,0
- superficie piano ammezzato	mq 47 x 65% =	mq 30,5
- superficie balconi	mq 11 x 30% =	mq 3,3
totale superficie commerciale	mq	132,8

Pertanto, sulla base dei superiori parametri tecnici ed economici, il più probabile valore di mercato ammonta a:

$$\text{mq } 132,80 \times \text{€/mq } 2.600 = \text{€ } 345.280$$

e, in cifra tonda, in **€ 345.500** (trecentoquarantacinquemilacinquecento).

7 – UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO

(LOTTO N. 6)

□ UBICAZIONE E DATI CATASTALI

L'*u.i.* è ubicata al secondo piano e si accedere da due distinti ingressi. Confina a Nord e a Sud con altri edifici non oggetto della procedura, ad Est con area prospiciente la Via Tomaselli e ad Ovest con corpo scala ed area prospiciente il cortile condominiale.

Al catasto fabbricati del Comune di Catania intestata agli esecutari [redacted] e

[redacted] ciascuno proprietario per la metà indivisa (all. 11 e 12):

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA
Tribunale di Catania - VI Sezione
Procedura n. 123/77 R.G.E.I. + altre riunioni G.E.I.



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Fl.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
25	709	6	A/2	3	13,0 vani	€ 1.242,08	Via Tomaselli n. 11 piano II

☒ **CONSISTENZA E DESCRIZIONE**

Adibita ad abitazione, è costituita di nove vani più accessori al piano e due ampi vani con accessori e terrazza al piano superiore (terzo), cui si accede attraverso una scala interna (all. 13).

La superficie al piano è di mq 308,50, l'altezza al soffitto varia da ml 3,15 a ml 5,90, la superficie dei balconi e della terrazza è di mq 47 circa.

La superficie dell'ammezzato è di mq 71, l'altezza al soffitto varia da ml. 2,75 a ml. 5,35, la terrazza di pertinenza è di mq 29 circa.

La pavimentazione è a "tappeto" in mattonelle di ceramica, le pareti sono generalmente tinteggiate con idropittura, il soffitto in alcuni ambienti di rappresentanza è a "volta" con decorazioni in stucchi.

L'appartamento è dotato di tre servizi igienici e da una lavanderia con servizio e doccia, con finiture e rivestimenti comuni.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno comune verniciato, quelli esterni da finestre anch'esse in legno con specchiatura a vetro.

La pavimentazione al piano ammezzato è in mattonelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate, il soffitto, a falde, è con orditura a vista in legno.

L'appartamento principale è dotato di impianto di riscaldamento a gas metano con radiatori. L'impianto elettrico è sotto traccia, probabilmente da adeguare alla vigente normativa.

Nel complesso, normale è lo stato di manutenzione, anche se, taluni

ambienti richiedono il rifacimento della pittura a causa di infiltrazioni d'umidità.

☐ **POSSESSO**

L'unità immobiliare è nel possesso ed occupata dell'esecutato

☐ **REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA**

Rispetto alla planimetria catastale sono state rilevate alcune difformità riferibili, soprattutto, ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Inoltre, non risulta riportata nella planimetria catastale la consistente porzione di u.i. ubicata al piano superiore (terzo).

Stante l'elevato volume di tale porzione, è verosimile ritenere che, in epoca non accertabile, vi sia stato un aumento di cubatura mediante elevazione del tetto di copertura.

In relazione a quanto sopra si è ritenuto indispensabile rilevare l'intera u.i. e redigere, quindi, una nuova planimetria (all. 13).

☐ **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'u.i., e dell'elevata consistenza che agisce in maniera inversamente proporzionale al valore, si ritiene congruo applicare quello unitario medio di €/mq 2.300,00 con riferimento alla superficie commerciale così calcolata:

- superficie dell'appartamento		mq 308,5
- superficie piano ammezzato	mq 71 x 65% =	mq 46,2
- superficie balconi	mq 76,5 x 20% =	mq 15,3
totale superficie commerciale		mq 370,0

mq 370,00 x €/mq 2.300,00 = **€ 851.000**

(ottocentocinquantomila).

**❑ PROVENIENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, VERIFICA DELLA CONTINUITÀ
DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO,
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Quanto al titolo di proprietà, alla provenienza del bene, alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, e all'esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, di cui ai punti b), c), f) del mandato, lo scrivente, come già precisato, ribadisce che agli atti di causa non è stata riscontrata la documentazione completa (relazioni notarili), conseguentemente, non è stato possibile, in molti casi, accertare quanto richiesto dal mandato.

L'unica fonte di riferimento (parziale) è stata la relazione ipocatastale redatta in data 10.10.2008 dal Notaio in Belpasso dott.ssa Daniela Corsaro, riguardante visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania sui cespiti oggetto di pignoramento, trascritto lo 07.04.1990, di cui alla procedura n. 219/90 R.G.E.I. e solo a carico di uno solo degli esecutati [REDACTED] (si ricorda che il pignoramento era in danno di entrambi, [REDACTED]).

Pertanto, sulla base della documentazione compulsata si può riferire solo quanto segue.

Immobile di cui al punto 1) e 3), p.lla 790 sub 1,
al punto 4), p.lla 790 sub 3, al punto 6), p.lla 790 sub 4
al punto 7), p.lla 790 sub 6

Ad eccezione della particella 790 sub 4, le altre unità immobiliari di cui ai sub 1, 3 e 6 risultano, correttamente intestate in catasto agli esecutati [REDACTED] ciascuno proprietario per la metà indivisa.

Dalla relazione notarile, riguardante solo [REDACTED], le suddette unità immobiliari

risultano, però, in proprietà di questo per $\frac{1}{4}$ indiviso in dipendenza della successione del padre, denuncia n. 28 Vol. 1988, trascritta il 27.05.1983 ai nn. 19931/16058 e successiva rinuncia all'eredità da parte della madre, giusto atto del 10.12.1980, Notaio C. Fragomeni. Ai sig.ri [REDACTED] sono pervenute per atto di compravendita del 30.07.1958, Notaio G. Musumeci, trascritto il 18.09.1958 ai nn. 25037/21780 e successivo atto di compravendita dell'8.11.1961, Notaio G. Musumeci, trascritto il 17.11.1961, ai nn. 34460/29186.

Le trascrizioni riguardanti il ventennio, stando alle risultanze della relazione notarile, appaiono continue.

Quanto all'accertamento delle provenienze in capo all'altro esecutato [REDACTED] non risultando agli atti di causa alcuna relazione notarile che lo riguardi, come detto, non è stato possibile accertare il titolo e la quota di proprietà.

Tuttavia, si evidenzia che nuove quote di proprietà sarebbero pervenute agli esecutati, per successione della madre [REDACTED] apertasi nel febbraio 2003.

Inoltre, dalla relazione del G.E. dott. Lentano, risulta che le unità immobiliari sono state pignorate:

- nella procedura n. 123/77 R.G.E.I. in danno di [REDACTED] genitore deceduto degli attuali esecutati;
- nella procedura n. 219/90 R.G.E.I. in danno di [REDACTED];
- nella procedura n. 814/90 R.G.E.I. in danno di [REDACTED] per la metà indivisa, tranne il sub 4 pignorato nella procedura n. 449/93 in danno di [REDACTED]

Dalla relazione notarile risultano, alla data di trascrizione del pignoramento del 7 aprile 1990, di cui ai nn. 14168/11184, le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria nascente da atto del 10.08.1989, Notaio G. Portale, iscritta il 11.08.1989 ai nn. 28553/33336, a favore del Banco di Roma,

0 1/09 147

- ASTE
GIUDIZIARIE

A causa della incompletezza della documentazione, non è stato possibile verificare le formalità a carico di [REDACTED], ed eventualmente di [REDACTED].

omosso dalla Siciltrading S.p.A.
ando agli atti altre relazioni

Nella relazione notarile l'u.i. non è citata perchè non oggetto del pignoramento promosso dalla Siciltrading S.p.A..

Non risultando agli atti altre relazioni notarili, non è stato possibile, a riguardo, evadere i quesiti.

Tuttavia, si evidenzia che dalla relazione del G.E. dott. Lentano, risulta che l'*u.i.* è stata pignorata nella procedura n. 123/77 R.G.E.I. in danno di [REDACTED] genitore deceduto degli esecutati.

ecutato [REDACTED] -
venuta a [REDACTED] in piena propri

di compravendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

nn. 21397/16691.

Dalla relazione notarile risultano, alla data di trascrizione del pignoramento del 7 aprile 1990, di cui ai nn. 14168/11184, le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria nascente da atto del 10.08.1989, Notaio G. Portale, iscritta il 11.08.1989 ai nn. 28553/33336, a favore del Banco di Roma, contro gli esecutati [REDACTED] ed altri;
- ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16.11.1989, Tribunale Catania, iscritta il 17.11.1989 ai nn. 41035/4839 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, contro [REDACTED];
- pignoramento del 01.03.1990, Tribunale Catania, trascritto il 07.04.1990 ai nn. 14168/11184, a favore della Siciltrading S.p.A. contro [REDACTED]

Dalla relazione del G.E. dott. Lentano, inoltre, risulta che l'unità immobiliare è stata pignorata:

- nella procedura n. 219/90 R.G.E.I. in danno di entrambi gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED]; ciò contrasta con quanto riportato nella relazione notarile, secondo la quale l'U.I. sarebbe di proprietà solo di X.S.

BOTTEGA IN CATANIA, VIA TOMASELLI N. 3 (ex 116)

(LOTTO N. 7)

□ UBICAZIONE E DATI CATASTALI

L'U.I. si trova in Catania, Via Tomaselli n. 3 (ex 116), piano terra e confina a Nord con altra U.I. oggetto di pignoramento, di cui al sub 3, ad Est con Via Tomaselli con cui prospicia, a Sud e ad Ovest con altro immobile estraneo al

pignoramento.

Al catasto fabbricati del Comune di Catania è in testa ad altra ditta per ineseguita voltura dell'atto di compravendita dei dante causa degli esecutati e successiva mancata voltura della denuncia di successione in favore di questi ultimi ed è così identificata (all. 14 e 15):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Fl.	P.lla	Sub	Cat	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
25	716	4	A/4	7	2,5 vani	€ 135,57	Via Tomaselli n. 116 Piano T

☐ **CONSISTENZA E DESCRIZIONE**

E' costituita di un vano con retrostante accessorio di complessivi mq 52 circa e di un altro piccolo vano ammezzato di mq 16 circa e altezza ml 2,10. In atto l'u.i. è adibita ad uso non residenziale (gommista).

Sostanzialmente, è da ritenere priva di finiture in quanto la pavimentazione dell'epoca è da rifare. Così pure è interamente da rifare la tinteggiatura delle pareti e talvolta la sarcitura dell'intonaco.

Gli infissi interni ed esterni, costituiti da porte e finestre in legno, sono anch'essi interamente da rifare.

L'impianto elettrico è certamente non adeguato alla vigente normativa.

Nel vano retrostante è ubicato un modestissimo servizio igienico dotato di w.c., lavabo a colonna, lavatoio e piatto doccia; pessimo lo stato di utilizzo e conservazione.

Nel vano principale, ovvero all'ingresso, è stato realizzato un soppalco con struttura in profilato metallico, poggiante su pilastri in ferro ed ancorato a muro.

☐ POSSESSO

Secondo quanto riferito dall'esecutato, l'U.I. è ceduta in locazione, senza alcun contratto scritto, per uso non residenziale, ad un canone mensile di circa € 270,00; di cui la metà da imputare all'esecutato in quanto, riferisce, essere proprietario solo della metà indivisa.

In relazione alle attuali condizioni di conservazione il canone mensile potrebbe ritenersi congruo.

☐ REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Rispetto alla planimetria catastale sono state rilevate alcune lievi difformità imputabili, probabilmente, ad imprecisioni del disegno, considerato che si tratta di una planimetria redatta nel 1940.

Sostanzialmente, infatti, la consistenza e la conformazione dei luoghi non sembrano avere subito mutamenti.

Si rileva, poi, che l'U.I. è classificata in catasto con categoria "A/4" (abitazione di tipo popolare), ma, in effetti, ha una diversa destinazione d'uso, peraltro, più consona all'ubicazione e alla realtà dei luoghi.

Occorre effettuare il cambio di destinazione, previo rilascio della concessione da parte del Comune e pagamento degli oneri concessori. Tale concessione dovrà essere richiesta anche dal comproprietario della restante metà indivisa, estraneo alla procedura esecutiva.

☐ STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Considerati il pessimo stato di conservazione e la pressoché assenza di finiture, ma anche il fatto che è favorevolmente ubicata, si ritiene congruo applicare un valore unitario medio di €/mq 1.400,00 con riferimento alla



superficie commerciale:

$$\text{mq } 52,5 + (\text{mq } 16 \times 0,40) \times \text{€}/\text{mq } 1.400,00 = \text{€ } 82.460,00$$

Poiché l'u.i. è di proprietà degli esecutati solo per la metà indivisa, stante che la restante si appartiene a terzi e tenuto conto della maggiore difficoltà di vendita della quota, non potendosi ipotizzare una divisione, si ritiene congruo effettuare un abbattimento del 20%, conseguentemente, il valore della quota dell'esecutato, pari a $\frac{1}{4}$, ascende a **€ 33.000** (trentatremila) in cifra tonda.

❑ PROVENIENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della relazione del Notaio D. Corsaro, unica documentazione (parziale) agli atti, risulta che l'u.i. è pervenuta a [redacted] per i diritti pari a $\frac{1}{8}$ indiviso, in dipendenza della successione del padre, denuncia n. 28 vol. 1988, trascritta il 27.05.1983 ai nn. 19931/16058 e successiva rinuncia all'eredità da parte della madre, giusto atto del 10.12.1980, Notaio Fragomeni.

Ai danti causa degli esecutati è pervenuta per $\frac{1}{2}$ indiviso con atto di compravendita del 18.05.1949, Notaio Mirone, trascritto il 25.02.1950 ai nn. 4286/3868.

Dalla relazione notarile risultano, alla data di trascrizione del pignoramento del 7 aprile 1990, di cui ai nn. 14168/11184, le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria nascente da atto del 10.08.1989, Notaio G. Portale, iscritta il 11.08.1989 ai nn. 28553/33336, a favore del Banco di Roma, contro gli esecutati [redacted] ed altri;
- ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16.11.1989,

Tribunale Catania, iscritta il 17.11.1989 ai nn. 41035/4839 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, contro [REDACTED]

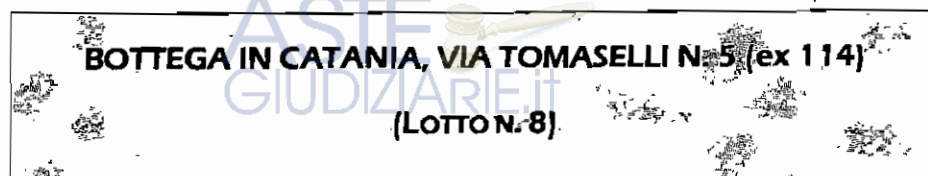
- pignoramento del 01.03.1990, Tribunale Catania, trascritto il 07.04.1990 ai nn. 14168/11184, a favore della Siciltrading S.p.A. contro [REDACTED]

Per quanto riguarda, invece, la provenienza all'altro esecutato [REDACTED] non è stato possibile procedere all'accertamento, poiché manca la documentazione.

Agli esecutati sarebbero pervenute ulteriori quote di proprietà per successione della madre (Y.C.).

Inoltre, dalla relazione del G.E. dott. Lentano, risulta che l'U.I. è pignorata:

- nella procedura n. 219/90 R.G.E.I. in danno di [REDACTED]
- nella procedura n. 814/90 R.G.E.I. in danno di [REDACTED] per la metà indivisa.



UBICAZIONE E DATI CATASTALI

L'U.I. si trova in Catania, Via Tomaselli n. 5 (ex 114), piano terra e confina a Nord con altra U.I. non oggetto di pignoramento cui è in atto accorpata, ad Est con Via Tomaselli con cui prospicia, a Sud con U.I. di cui al sub 4, sopra descritta e ad Ovest con altro edificio.

Al catasto fabbricati del Comune di Catania è in testa agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno proprietario per la metà indivisa ed è così identificata (all. 16):

DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	ALTRE INFORMAZIONI
---------------------	---------------------	--------------------

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DELL'UFFICIO
Tribunale di Catania – VI Sezione Civile – Ufficio Es. Imm.
Procedura n. 123/77 R.G.E.I. + altre riunite - G.E. Dott.ssa Montineri

Fl	P.lla	Sub	Cat	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
25	716	3	A/4	7	2,5 vani	€ 135,57	Via Tomaselli n. 114 Piano T

□ CONSISTENZA E DESCRIZIONE

L'u.i. è accorpata ad un'altra di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento, costituendo, di fatto, un unico locale, interamente adibito a salone per parrucchiere.

Per quanto riguarda quella oggetto di pignoramento, si tratta di due vani con retrostanti accessori al piano terra ed un altro vano con accessori al piano ammezzato (all. 17).

La superficie del piano terra è di mq 48 circa e altezza al soffitto di ml 5,20; quella del piano ammezzato è di mq 27, con altezza di ml. 2,40.

La pavimentazione è a "tappeto", in marmo al piano terra e in parquet lamellare al piano ammezzato; le pareti, le controsoffittature ed il soffitto a "volta" sono tinteggiati.

Il servizio igienico con antibagno presenta le pareti rivestite in maiolica colorata; è dotato di lavabo, w.c. e doccia.

L'impianto elettrico, sotto traccia, appare conforme alla vigente normativa anche se a riguardo non è stata prodotta la relativa certificazione.

Gli infissi interni sono costituiti da porte moderne verniciate, in struttura mista; quelli esterni da finestre con telaio in profilato metallico scatolare verniciato e specchiatura a vetro, così pure il portoncino di ingresso.

Buona qualità delle finiture, nonché lo stato d'uso e manutenzione.

□ POSSESSO

In atto, l'u.i. è utilizzata per l'attività di parrucchiere. E' condotta in

locazione con contratto non registrato, stipulato in data 31.07.2002, con scadenza al 31.07.2008 e, quindi, tacitamente rinnovato (doc. 5). Si tratta di contratto non opponibile alla procedura, poichè, oltre a non essere registrato, è successivo alla trascrizione del pignoramento.

Il canone mensile pattuito è di € 362,00, oltre aggiornamento annuale in base all'indice Istat.

Nella determinazione del suddetto canone, da ciò che si evince dal contratto, le parti hanno tenuto conto dei lavori da eseguire nell'unità immobiliare; tuttavia, appare inferiore alle effettive potenzialità reddituali.

❑ REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Anche in questo caso, sono state rilevate alcune lievi difformità imputabili, probabilmente, ad imprecisioni della vecchia planimetria catastale.

Sostanzialmente, la consistenza e la conformazione dei luoghi rispecchia quanto indicato in planimetria. Tuttavia, si evidenzia che l'unità in questione è accorpata ad altra unità non oggetto di pignoramento, conseguentemente, in caso di vendita, occorre ripristinare la divisione.

Si rileva, poi, che l'unità è classificata in catasto con categoria "A/4" (abitazione di tipo popolare), ma, in effetti, ha una diversa destinazione d'uso, peraltro più consona alla ubicazione e alla realtà dei luoghi.

Occorre, quindi, effettuare il cambio di destinazione, previo rilascio della concessione da parte del Comune e pagamento degli oneri concessori.

❑ STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Considerate le caratteristiche dell'unità ed in particolare le finiture, il buono stato di conservazione e la favorevole ubicazione, ma anche le spese per



ripristinare la divisione dall'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento, si ritiene corretto adottare un valore unitario medio di €/mq 2.700, con riferimento alla superficie commerciale.

Conseguentemente, il più probabile valore di mercato può stimarsi in:

mq 48 + (ammezzato mq 27 x 0,60) x €/mq 2.700,00 = € 173.340
e, in cifra tonda, in **€ 173.500** (centosettantatremilacinquecento).

**□ PROVENIENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, VERIFICA DELLA CONTINUITÀ
DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO,
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Per brevità espositiva si rimanda a quanto già esposto in precedenza.

Si evidenzia che in atto l'unità immobiliare risulta in catasto in capo agli esecutati, ciascuno per la metà indivisa.

Inoltre, dalla relazione del G.E. dott. Lentano, risulta che è stata pignorata:

- nella procedura n. 219/90 R.G.E.I. in danno di entrambi gli [REDACTED]
- nella procedura n. 814/90 R.G.E.I. in danno di [REDACTED] per la metà indivisa.

TERRENI IN CATANIA, C.DA NITTA

(LOTTO N. 9)

X

□ PREMessa

All'udienza del 15.10.2008, lo scrivente riceveva altresì incarico di aggiornare la stima dell'immobile pignorato nella procedura n. 449/93 R.G.E.I. in danno di [REDACTED], il 28.04.1993 ai nn. 14705/11279.

All'uopo, sono stati esaminati:

STUDIO DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA
Dr. agr. Michele Rizzo
Via Etnea n. 736, Catania
Tel/fax 095-8206201 mobile 336-924242

45

- atto di pignoramento immobiliare del 16.04.1993;
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;
- relazione di CTU a firma del geom. V. Spampinato, depositata in data 12.09.1997 e successiva integrazione del 18.03.1998.



INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Dall'atto di pignoramento e dalla Nota di trascrizione risulta pignorato un fondo rustico con annessi fabbricati, così individuato all'ex. N.C.T. del Comune di Catania, foglio 40, particelle:

particella	ha.a.ca
47	0.00.58
48	0.11.80
50	1.58.25
51	0.00.12
52	6.15.64
59	1.40.50
171	0.08.80
174	2.03.73
175	0.48.14
209	0.51.97

Le suddette particelle negli anni sono state frazionate, pertanto di seguito si riporterà la situazione catastale aggiornata.

Ma oltre alla diversa situazione catastale, si è riscontrata, rispetto a quanto riferito dal precedente CTU, anche una diversa situazione dello stato dei luoghi e del possesso dei beni.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DELL'UFFICIO
Tribunale di Catania – VI Sezione Civile – Ufficio Es. Imm.
Procedura n. 123/77 R.G.E.I. + altre riunite - G.E. Dott.ssa Montineri

Dal sopralluogo esperito risulta che le particelle 442 (ex porzione della 52) e 436 (ex porzione della 174) da molti anni sono in possesso di [REDACTED] che ivi svolge attività vivaistica.

In proposito, gli esecutati hanno dichiarato che con atto pubblico (non prodotto) le particelle 442 e 436, unitamente ad altre, sono state vendute alla predetta [REDACTED] in danno della quale, sulle stesse particelle, pende la procedura n. 37/08 R.G.E.I., dinanzi al G.E. dott.ssa V. Marletta, così come evidenziato, nel corso dell'udienza del 15.10.2008, dall'avv. Tortorici che in quell'occasione chiese la sospensione della vendita.

Dal sopralluogo si è potuto constatare, altresì, che anche la particella 415 (porzione dell'ex 59) da diversi anni non è più in possesso degli esecutati, perché ceduta a terzi da [REDACTED] (esecutata).

A tale particella, per la motivazione esposta, non è stato possibile accedere.

▣ UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Il fondo rustico è ubicato in territorio del Comune di Catania, contrada Nitta (quartiere Zia Lisa- S. Giorgio).

Esso è costituito di due corpi separati da un canale di deflusso (Valle Fontane), nell'insieme confinanti a Nord con Stradale Gelso Bianco (S.S. 192) da cui si accede, ad Est con proprietà di terzi, a Sud con asse attrezzato (Sp. 70) e ad Ovest con il nuovo centro commerciale "Porte di Catania".

L'immobile è censito al catasto terreni di Catania in testa agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno proprietario per la metà indivisa, per dichiarazione di successione del 23.06.2006 Vol 316 n. 10 ed è così identificato al foglio 40 (all. 18):

Particella	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito
------------	---------	-----	------------	---------

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DELL'UFFICIO
Tribunale di Catania – VI Sezione Civile – Ufficio Es. Imm.
Procedura n. 123/77 R.G.E.I. + altre riunite - G.E. Dott.ssa Montineri

			ha.a.ca.	Dominicale	Agrario
47	Fabb. Rur.	-	0.00.58	-	-
48	Fabb. Rur.	-	0.11.80	-	-
50	Orto irriguo	3	1.58.25	€ 449,51	€ 147,11
51	Fabb. Rur.	-	0.00.12	-	-
59	Sem. irriguo	2	0.79.76	€ 144,17	€ 49,43
171	Agrumeto	2	0.08.80	€ 31,36	€ 10,00
175	Vigneto	1	0.48.14	€ 69,61	€ 24,86
414	Sem. irriguo	2	0.06.24	€ 11,28	€ 3,87
424	Sem. irriguo	2	0.12.29	€ 22,22	€ 7,62
441	Sem. Irriguo	2	4.79.89	€ 867,45	€ 297,41
501	Orto irriguo	2	1.92.51	€ 477,23	€ 198,85
502	Orto irriguo	2	0.00.18	€ 0,45	€ 0,19

e in testa ancora all'esecutata [REDACTED] per ineseguita voltura della denuncia di successione in favore di [REDACTED] (all. 19):

Particella	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito	
			ha.a.ca.	Dominicale	Agrario
209	Seminativo	2	0.51.97	€ 29,52	€ 8,05
436	Orto irriguo	2	0.11.04	€ 27,37	€ 11,40
442	Sem. Irriguo	2	1.15.21	€ 208,25	€ 71,40
603	Sem. irriguo	2	0.06.87	€ 12,42	€ 4,26
604	Sem. irriguo	2	0.13.67	€ 24,71	€ 8,47

e, infine, in testa "Area di Enti Urbani e Promiscui" (all. 20):

Particella	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito	
			ha.a.ca.	Dominicale	Agrario

RELAZIONE DI CONSULENZA
Tribunale di Catania – VI Sezione
Procedura n. 123/77 R.G.E.I. + altre riunioni



415	Ente urbano	-	0.42.21	-
-----	-------------	---	---------	---

Alla luce dei vari e ripetuti frazionamenti delle originarie particelle pignorate, lo scrivente ha dovuto compiere una laboriosa ricostruzione storica, dalla quale è emerso che:

- dal frazionamento della particella 52 di ha 6.15.64 sono derivate le particelle 441 di ha 4.93.56 e 442 di ha 1.22.08;
- la particella 441, a sua volta, è stata frazionata nell'attuale 441 di ha 4.79.89 e nella 604 di ha 0.13.67;
- anche la particella 442, rimasta ancora in testa alla ditta [REDACTED] è stata a sua volta frazionata nell'attuale 442 di ha 1.15.21 e nella 603 di ha 0.06.87;
- dal frazionamento della particella 174 di ha 2.03.73 sono derivate le particelle 435 di ha 1.92.69 e 436 di ha 0.11.04;
- la particella 435, poi, è stata frazionata nell'attuale 501 e nella 502;
- dal frazionamento della particella 59 di ha 1.40.50 sono derivate le particelle 59 di ha 0.79.76, 414 di ha 0.06.24 e 415 di ha 0.54.50;
- la particella 415, poi, è stata frazionata nell'attuale 415 di ha 0.42.21 e nella 424 di ha 0.12.29. La particella 415 risulta oggi in testa ad Enti urbani e promiscui ed è nella disponibilità di terzi.

□ CONSISTENZA E DESCRIZIONE

Il fondo rustico oggetto di pignoramento è esteso complessivamente ha 12.39.53 (mq 123.953 – all. 21).

Di detta superficie una parte, pari a mq 4.221, corrispondente all'attuale particella 415, è stata ceduta, come detto, dall'esecutata [REDACTED], unitamente ad altri terreni estranei alla procedura, con preliminare di vendita del 20.10.1989 (doc. 6).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

Dr. agr. Michele Rizzo
Via Etna n. 736, Catania

Tel/fax 095-8206201 mobile 336-924242

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non essendo stato possibile accedere alla particella 415, dall'esterno ed attraverso l'aerofotogrammetria, nonché dalle fotografie aeree, è stato constatato che ivi insistono diverse costruzioni utilizzate per l'attività di rottamazione e deposito (all. 22).

Un'altra porzione dell'originario fondo pignorato, ricadente nelle particelle 436, 442 e 603 (ex 442), di complessivi mq 13.312, è stata venduta alla [REDACTED], in danno della quale pende la procedura n. 37/08, sugli stessi terreni.

Su tale appezzamento insiste un complesso di strutture costituito da diverse serre riscaldate di ampia volumetria, da pozzi, gazebo, manufatti ed impianti per l'irrigazione ed altro (all. 23).

La restante e maggiore porzione del fondo rustico, di mq 106.420, è utilizzata a scopo agricolo.

Si tratta di un terreno con giacitura pianeggiante, avente conformazione planimetrica irregolare. Esso, di origine alluvionale, presenta tessitura di medio impasto e strato attivo profondo.

Dal punto di vista colturale distinguiamo:

- una superficie di circa mq 81.000 (misurata graficamente con idoneo software), interamente destinata alla coltivazione di specie ortalizie da pieno campo in rotazione;
- un appezzamento di terreno, costituito dalla particella 59 di mq 7.976, in parte impiantato con agrumeto, per circa mq 4.000, in scarse condizioni vegeto-produttive e con numerose fallanze; la restante superficie è incolta;
- la particella 209 di mq 5.197, interessata in gran parte da un invaso in stato di pregresso abbandono, con folta vegetazione palustre.

Il fondo è dotato di viabilità interna, costituita da stradelle a fondo

naturale, che consentono un agevole spostamento dei mezzi meccanici.

L'approvvigionamento idrico, ai fini dell'irrigazione, è assicurato da un pozzo aziendale, di antica realizzazione, non denunciato al Genio Civile e per il quale, da quanto riferito dagli esecutati, non esiste alcuna concessione.

Il fondo è dotato di un complesso di fabbricati con annessa corte, alcuni ancora al catasto terreni, altri, invece, mai censiti.

Precisamente, si riscontrano le seguenti costruzioni (all. 24):

- FABBRICATO A

In catasto facente parte della particella 48 (fabbricato rurale) e, dalle risultanze del rilievo topografico (all. 24), ricadente in parte anche sull'adiacente particella 50.

Ha una superficie coperta di circa mq 595 ed è costituito di diversi locali indipendenti adibiti a magazzini, depositi ed abitazione (all. 25).

Di vecchia realizzazione, ha la struttura portante in muratura ordinaria, con pietra lavica e mattoni in cotto legati fra loro con calce e malta cementizia. Il soffitto è a tetto con falde inclinate, con un'orditura mista in legno e "cannicciata" affogata in calce e sovrastante manto di coppi siciliani.

Distinguiamo, procedendo da Nord verso Sud:

1) un locale adibito a sollevamento dell'acqua irrigua, in quanto all'interno è ubicato un antico pozzo; ha una superficie utile di mq 32 circa ed alt. ml. 3,55; è a "rustico" (privo di pavimentazione ed intonaci alle pareti) ed in pessimo stato di conservazione;

2) un altro locale adibito a deposito-garage, di mq 29,50 circa ed alt. ml. 3,55; anch'esso pressoché a "rustico" ed in pessime condizioni di conservazione;

3) un altro ampio locale di mq 76 circa ed altezza al colmo ml. 6,20 ed alla gronda ml. 5,00, adibito a magazzino-deposito, anch'esso a "rustico" ed in pessime

condizioni. Originariamente di maggior estensione (circa mq 110), una parte è stata chiusa con tramezzature in blocchi di tufo e con solaio ad altezza di ml 2,80, ricavando cos' due vani ad uso abitazione di cui si dirà appresso. Tuttavia, rimane di pertinenza del locale magazzino anche il volume (circa mc 97) compreso tra il solaio dei vani ad uso abitazione ed il tetto del magazzino stesso;

4) l'abitazione, in atto utilizzata da terzi, di circa mq 56 ed altezza variabile da ml 2,15 e ml 2,9, costituita di due vani, un modesto servizio igienico, dotato di lavabo, w.c. e doccia, ricavato da un vecchio locale un tempo utilizzato come "forno". La pavimentazione è con vecchie ed ammalorate mattonelle in cemento, le pareti sono tinteggiate con latte di calce. Scarse le condizioni di conservazione, con presenza di abbondanti infiltrazioni d'umidità;

5) capannone, originariamente utilizzato come stalla, oggi deposito e magazzino, di mq 322 circa ed altezza al colmo di ml 4,45 ed alla gronda di ml 3,00. La copertura è in ondulina di eternit poggiante su un'orditura metallica, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in gran parte rivestite con intonaco cementizio. Scarso lo stato di conservazione;

6) locale semidiruto di mq 60 circa, privo di copertura, con soli tamponamenti in muratura mista di pietra lavica e mattoni.

- FABBRICATO B

Adiacente a quello sopra descritto, è censito anch'esso con la particella 48 del catasto terreni ed in parte, dal rilievo topografico, è risultato ricadere anche sulla particella 50 (all. 24); esso ha una superficie coperta di circa mq 90 (all. 26)

Si tratta di un modestissimo fabbricato con struttura portante in muratura mista con pietra lavica. La copertura è interamente realizzata con travi e tavole in legno sulle quali poggia un manto di tegole.



Pessime le condizioni di conservazione, pressoché assenti le finiture ed i rivestimenti, com'è possibile osservare dalla documentazione fotografica.

In atto, è adibito parte a pollaio e parte ad alloggio degli operai.

- FABBRICATO C

E' di vecchia costruzione, ma non censito in catasto, ricadente sulla particella 175, in zona antistante al fabbricato di cui al punto A (all. 24 e 27).

Esso ha una superficie coperta di circa mq 37,50 ed una scoperta, in parte chiusa a tettoia, di mq 7,50.

La costruzione è in muratura di mattoni e malta, in pessime condizioni di conservazione, notandosi il cedimento di parte del solaio.

- FABBRICATO D

Non è censito in catasto, esso, dal rilievo topografico, risulta ricadente sulla particella 175, vicina a quella ove ricadono i fabbricati sopra descritti (all. 24 e 28).

Si tratta di una costruzione di più recente realizzazione, eseguita in assenza di concessione edilizia.

Presenta una struttura portante in calcestruzzo armato, tamponamenti in blocchi di tufo rivestiti all'esterno con intonaco cementizio, copertura a tetto con ondulina di eternit.

Ha una superficie coperta di mq 120 (altezza al solaio di ml 3,40), così distribuita:

- locale garage e deposito attrezzi, di circa mq 45, con pavimentazione in battuto di cemento;
- locale accoglienza operai, di mq 20, anch'esso con pavimentazione in battuto di cemento;
- abitazione di mq 55, costituita di un ampio salone, un angolo cottura ed un

piccolo servizio igienico. La pavimentazione è in mattonelle di cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

- FABBRICATO E

Particolarmente complessa è la situazione di questo fabbricato, ubicato in zona distante rispetto ai fabbricati sopra descritti, che gli esecutati hanno dichiarato essere interamente di loro proprietà.

Non esistendo alcuna planimetria, è stato necessario eseguire il rilievo dell'immobile, nonché il rilievo topografico dei luoghi al fine di collocare sulla mappa catastale detto fabbricato (all. 24 e 29).

Dalle risultanze del rilievo è emerso con sorpresa che il fabbricato ricade in parte sulle particelle 162 e 407, entrambe non oggetto di pignoramento ed in parte, la porzione centrale, sulla particella 209, invece, pignorata.

Si tratta di un fabbricato di vecchia costruzione, con struttura mista in blocchi di pietra lavica a vista all'esterno, intonacati all'interno. La copertura è in parte a tetto ed in parte con ondulina in fibrocemento.

La complessiva superficie coperta è di mq 375 circa.

In atto è adibito ad officina meccanica, aperta al pubblico, alla vendita di ricambi, deposito ed altre attività connesse.

□ POSSESSO

Da quanto dichiarato dagli esecutati, in seno al verbale di riunione del 23.03.2010, il fondo rustico sarebbe libero da contratti e/o altri titoli di conduzione in favore di terzi e, dunque, nella loro disponibilità ad eccezione, come detto:

- della particella 59 ceduta a terzi dalla loro madre [REDACTED] (originaria esecutata), con

preliminare di vendita del 20.10.1989 (non registrato), antecedente il pignoramento del 28.04.1993;

- delle particelle 436, 442 e 603 cedute, riferiscono gli esecutati, con atto di compravendita (non prodotto), a [REDACTED] in danno della quale, per le stesse particelle, pende altro procedimento n. 37/08 R.G.E.I., dinanzi al G.E. dott.ssa Marletta.

Tuttavia, risulta che del residuo fondo nella disponibilità degli esecutati, una porzione del *fabbricato A*, limitatamente alla parte ad uso abitazione, è utilizzata da terzi. Il *fabbricato E*, ricadente su parte della particella oggetto di pignoramento, sarà sicuramente locato, anche se a riguardo non è stato prodotto alcun contratto.

□ REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Come in precedenza esposto, sono stati riscontrati fabbricati in parte ancora censiti al catasto terreni e che andrebbero trasferiti al catasto fabbricati, avendo perso i requisiti di ruralità, altri invece non censiti.

Quanto a quelli censiti con la particella 48 (*fabbricato A e B*), dal rilievo topografico si è potuto constatare che ricadono anche su parte della confinante particella 50.

Può ritenersi che non vi siano stati abusi edilizi, trattandosi di vecchi fabbricati la cui consistenza non sembra avere subito mutamenti negli anni, né sembra che siano state eseguite opere che avessero richiesto il rilascio della concessione edilizia.

In questo caso, occorre solo introdurre al catasto fabbricati le planimetrie, previo frazionamento delle particelle interessate dall'area di sedime.

Quanto ai fabbricati non censiti in catasto, *fabbricato B e C*, è presumibile che essi siano stati edificati senza rilascio di concessione edilizia, pertanto, oltre alla loro catastazione, bisogna procedere alla sanatoria edilizia.

Quanto, al *fabbricato E*, ricadente su più particelle, alcune non oggetto di pignoramento, bisogna innanzitutto verificare i titoli di proprietà, le provenienze e, sicuramente, procedere alla rettifica degli atti notarili ed all'aggiornamento della situazione catastale, attraverso il frazionamento di quelle particelle su cui ricade il fabbricato.

Riguardo, infine, alle costruzioni presenti sulla particella 415 oggetto di pignoramento, ma ceduta da diversi anni a terzi, e presso la quale non è stato possibile accedere, si può solo riferire che, dalle fotografie aeree e da altre carte telematiche, si osservano diversi manufatti che solo in parte sono indicati in mappa e che, quindi, potrebbero essere stati in parte realizzati anche abusivamente.

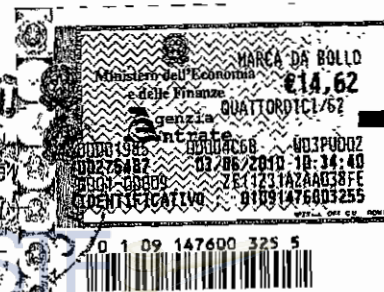
▣ **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica (doc. 7), rilasciato dal Comune di Catania, risulta che le particelle 47, 48, 50, 51, 59, 171, 175, 365, 414, 418, 419, 424, 425, 441, 455, 456, 501, 502, 503, 504, 505 e 506 del foglio 40, ricadono:

- in zona "Aree Private Vincolate" (art. 23 delle N.A. del PRG)
- in zona "Vincolo Assoluto" (fascia di rispetto strada – art. 26 delle N.A. del PRG).

Inoltre:

- ai sensi delle limitazioni aeronautiche ricade nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa;
- ai sensi del D.L. n. 490/1999 ricade entro i mt. 150 dalle sponde dei corsi



d'acqua (vallone Fontanarossa);

- le particelle 59, 171 e 414 sono in parte interessate da vincoli idrogeologici, come meglio specificati alla "Carta Tematica della Pericolosità Idraulica" (zone di attenzione).

☐ **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

La stima di questo fondo rustico necessita di preliminari considerazioni, in quanto si tratta di aree ormai ricadenti in un contesto fortemente antropizzato ed urbanizzato.

Da un lato ci troviamo in una zona che secondo il PRG ancora vigente (cosiddetto Piano Piccinato del 1964-69) è destinata ad "Aree private vincolate", regolate dell'art. 23 delle Norme di Attuazione.

In sostanza, detto articolo esclude la possibilità di un aumento di superficie e/o cubatura dei fabbricati esistenti.

Quindi, qualora la cubatura non fosse stata già assorbita dai fabbricati esistenti, in rapporto all'estensione del fondo, l'unica possibilità edificatoria, tenendo conto degli altri vincoli previsti, è quella prevista per le zone agricole (mc/mq 0,03).

Dall'altro lato, però, ci troviamo in una zona, come detto fortemente antropizzata ed urbanizzata, ove l'attività agricola è pressoché scomparsa e difficilmente praticabile per una serie di condizioni che mal si conciliano, in conseguenza, appunto, dell'antropizzazione.

Tra l'altro, si osserva che in aree adiacenti sono state apportate delle varianti al PRG che hanno consentito un'edificazione delle stesse.

Esempio palese è proprio la vasta area confinate al fondo oggetto di

pignoramento (all. 30 e 31) che, pur avendo la medesima destinazione urbanistica (Aree private vincolate) e probabilmente anche gli stessi vincoli (aeroportuale ed idrogeologico), è stata oggetto nel 2008 di un'intensa edificazione a scopo commerciale, attraverso una variante di PRG.

Precisamente, su tale vasta area è stato edificato il nuovo centro commerciale "Porte di Catania", di recente entrato in funzione.

E' inutile nascondere, quindi, che se da un lato le destinazioni di PRG hanno carattere cogente, dall'altro non si può tacere che il privato, come avvenuto per la realizzazione del citato centro commerciale, possa proporre una variante al PRG in relazione ad un progetto di interesse collettivo.

E' evidente che in una situazione del genere non è per nulla scontato l'esito dell'accoglimento di un'eventuale proposta di variante, né, in caso positivo, sarebbero prevedibili i tempi di attuazione. In un'importante operazione immobiliare, tale circostanza, può assumere rilevanza non indifferente nella determinazione del valore del terreno.

Conseguentemente, ci troviamo in una situazione particolare che sfugge all'ordinarietà della casistica estimativa, ove da un lato siamo in presenza di norme di PRG vincolati, dall'altro abbiamo esempi che l'attuale destinazione urbanistica potrebbe mutare o con varianti del vecchio PRG ancora vigente o con una nuova destinazione da assegnare con il futuro PRG, in corso di discussione.

Se l'estimatore dovesse basare la propria valutazione sulle vigenti prescrizioni di PRG (mortificanti, sotto il profilo economico), alle quali in realtà dovrebbe attenersi, dall'altro lato l'estimatore non può non cogliere quelle "sensazioni o orientamenti" che si percepiscono attraverso l'esame del mercato immobiliare e dai contatti avuti con i diversi mediatori ed operatori del settore.

anche se tali "orientamenti", proprio per la loro natura, non sono supportati da alcuna documentazione.

Nella fattispecie, quindi, qualora il bene fosse oggi posto sul mercato, il valore di compravendita sfuggirebbe dagli schematismi propri (oggettivi) dell'estimo per porsi in un'ottica di mera soggettività, ove il prezzo è determinato essenzialmente dalla "capacità manovriera" dei contraenti, nonché da precisi interessi economici, tra i quali non si può escludere anche quello della speculazione edilizia.

Ma trattandosi di bene da vendere attraverso asta giudiziaria e dovendosi, quindi, escludere la trattativa e/o un eventuale accordo commerciale, il valore, nel caso in specie, potrà essere stabilito solo ed esclusivamente attraverso il meccanismo concorrenziale dell'asta, la cui base di partenza potrà fissarsi con riferimento al valore medio individuato dallo scrivente - attraverso la consultazione di mediatori del settore immobiliare - compreso all'interno di un campo costituito da un insieme di valori che più frequentemente sono stati riferiti e condivisi dai soggetti compulsati, scartando quelli estremi (ad esempio di €/mq 70-80) che si sono discostati notevolmente rispetto al *range* di valori più frequentemente condiviso.

Pertanto, considerata l'attuale situazione urbanistica della zona, con possibilità di evoluzione in senso favorevole della destinazione edilizia, tenuto conto dell'appetibilità dei terreni in questione derivante anche dall'impulso determinato dalla presenza del recente centro commerciale realizzato al confine, nonché di tutte le considerazioni sopra esposte, si può ritenere che il valore a base d'asta possa fissarsi con riferimento al valore medio unitario più frequentemente condiviso pari a €/mq 45,00.

Dalla valutazione sarà esclusa, per le motivazioni già esposte, la superficie relativa alle originarie particelle 436, 442 (e 603), di mq 13.312, in possesso della [REDACTED] ed oggetto di altra procedura di esecuzione immobiliare, mentre comprende quella dell'attuale particella 415 di mq 4.221, sebbene non in possesso degli esecutati.

Nella fattispecie, tenuto conto del valore unitario individuato, assume rilevanza marginale e, sostanzialmente trascurabile, il valore delle costruzioni presenti e delle eventuali spese di sanatoria delle opere abusivamente realizzate.

Si ribadisce, infine, che il valore stimato fa esclusivamente riferimento ad una situazione attuale ed in relazione a quello che è il "rumor" dei mediatori immobiliari.

Non è possibile, poi, escludere che un eventuale mutamento anche della situazione politica possa determinare sensibili scostamenti tra il valore effettivo e quello oggi posto a base d'asta.

Ciò premesso, tenuto conto di quanto tutto sopra esposto, considerato che la superficie dei terreni presa in considerazione ai fini della stima, come sopra determinata e con riferimento alle attuali particelle 47,48, 50, 51, 59, 171, 175, 209, 414, 415, 424, 441, 501, 502 e 604 (escluse le particelle 436, 442 e 603) del foglio 40, è di mq 110.641, il prezzo a base d'asta può determinarsi in:

$$\text{mq } 110.641 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 = \text{€ } 4.978.845$$

e, in cifra tonda, in **€ 5.000.000** (cinquemilioni).



**PROVENIENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, VERIFICA DELLA CONTINUITÀ
DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO,
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Agli atti, non risulta prodotta alcuna relazione ipocatastale dalla quale potere verificare quanto richiesto dal mandato. Né, nella precedente relazione di CTU a firma del geom. Spampinato, depositata il 12.09.1997, sono stati riscontrati elementi utili a riguardo (tra l'altro non viene fatta menzione della struttura vivaistica che già allora insisteva sulle particelle 436 e 442, né del deposito di rottami che insisteva sulla particella 415 nel possesso di terzi).

FABBRICATO IN CATANIA, C/DA NITTA

In catasto al foglio 38, particella 53, oggetto di pignoramento nella procedura n. 1216/98 R.G.E.I. in danno di [REDACTED]

Come in precedenza esposto, su tale fabbricato, di cui si era scritto nella relazione interlocutoria del 03.02.'09, secondo le risultanze notarili non esisterebbero, alla data del 20.11.1998, formalità oltre quella relativa ad un'iscrizione di ipoteca volontaria del 12.12.1995 in favore della Cassa S. Giacomo.

Da quanto riferito dagli esecutati, figli della debitrice [REDACTED], tale fabbricato sarebbe stato invece ceduto al Comune di Catania prima del pignoramento.

In effetti, dalle visure storiche catastali compiute dallo scrivente (all. 32), risulta che il fabbricato censito con la particella 53 (oggi 813) fu trasferito dalla debitrice al Comune di Catania con atto di cessione volontaria rogato dal Notaio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DELL'UFFICIO
Tribunale di Catania – VI Sezione Civile – Ufficio Es. Imm.
Procedura n. 123/77 R.G.E.I. + altre riunite - G.E. Dott.ssa Montineri

	Agrumeto	2	0.02.95	€ 12,04	€ 4,27
171	Fabb. Rurale	-	0.00.63	-	-
305	Uliveto	2	0.07.46	€ 4,62	€ 3,08
	Agrumeto	1	0.02.02	€ 13,56	€ 3,34

☐ CONSISTENZA E DESCRIZIONE

Il fondo, come sopra individuato, è esteso complessivamente ha 2.60.91 (mq 26.091).

Esso ha una conformazione planimetrica irregolare e giacitura in declivio, con sistemazione del profilo orizzontale a terrazze sostenute da muri paraterra in blocchi di pietra lavica; tali terrazze sono di ampiezza variabile e non tutte consentono la meccanizzazione delle operazioni colturali (all. 35).

Il terreno è di origine vulcanica, mediamente profondo, tendenzialmente sciolto con presenza di scheletro anche grossolano.

In passato impiantato ad agrumeto, come è possibile osservare dai residui canali di irrigazione, oggi è un terreno nudo, in stato di pregresso abbandono, con piante sparse di ulivo.

Non si rinviene traccia del fabbricato rurale di mq 75 (p.lla 70). L'unico manufatto è quello censito con la particella 171, che è una vasca circolare per l'approvvigionamento ed il soddisfacimento delle esigenze irrigue.

☐ POSSESSO

In atto non è adibito ad alcun uso. Da quanto dichiarato dagli esecutati, il fondo sarebbe libero da contratti e/o altri titoli di conduzione in favore di terzi.

☐ REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Non si riscontrano particolari difformità rispetto a quanto riportato in

STUDIO DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

Dr. agr. Michele Rizzo

Via Etnea n. 736, Catania

Tel/fax 095-8206201 mobile 336-924242

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catasto, se non nella qualità colturale assegnata.

❑ **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò (non è stato ancora rilasciato il certificato di destinazione urbanistica), il fondo risulta ricadere in zona agricola di PRG.

Dunque, è esclusa ogni possibilità edificatoria, oltre quella (mq/mq 0,03) prevista per le zone agricole.

Tuttavia, nelle zone confinanti e/o immediatamente adiacenti, sono state riscontrate diverse abitazioni anche per uso residenziale, alcune di recente costruzione che lasciano palesare un certo interesse di questa zona.

❑ **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Nella fattispecie, non si può non tenere conto dell'attuale destinazione agricola dei terreni in questione e della scarsa potenzialità edificatoria della zona, anche se, come detto, sono state riscontrate diverse costruzioni ad uso residenziale.

Ai fini della formulazione del giudizio estimativo, appare corretto attribuire al fondo un valore tipico dei terreni irrigui, utilizzabili e/o trasformabili con colture da reddito. Un aspetto che gioca un ruolo positivo, determinando una maggiore appetibilità del bene, è poi la vicinanza al centro abitato.

Conseguentemente, alla luce anche delle indagini esperite in loco, si ritiene congruo adottare un valore medio unitario di €/mq 5,00.

In relazione ai parametri tecnici ed economici sopra indicati, il più probabile valore di mercato può così quantificarsi:

$$\text{mq } 26.091 \times \text{€/mq } 5,00 = \text{€ } 130.455,00$$



e, in cifra tonda, in **€ 130.000** (centotrentamila).

**☐ PROVENIENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, VERIFICA DELLA CONTINUITÀ
DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO,
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sulla base della relazione ipocatastale a firma del Notaio D. Corsaro, unica documentazione di riferimento, risulta che il fondo è pervenuto a [redacted] per i diritti pari a 1/4 indiviso, in dipendenza della successione del padre, denuncia n. 28 vol. 1988, trascritta il 27.05.1983 ai nn. 19931/16058 e successiva rinuncia all'eredità da parte della madre [redacted], giusto atto del 10.12.1980, Notaio Fragomeni.

Ai signori [redacted] è pervenuto in piena proprietà per atto di compravendita del 11.04.1953, Notaio G. Salvo, trascritto il 13.04.1953 ai nn. 8026/7184.

Dalla relazione notarile risultano, alla data di trascrizione del pignoramento del 7 aprile 1990, di cui ai nn. 14168/11184, le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria nascente da atto del 10.08.1989, Notaio G. Portale, iscritta il 11.08.1989 ai nn. 28553/33336, a favore del Banco di Roma, contro gli esecutati [redacted] ed altri;
- ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16.11.1989, Tribunale Catania, iscritta il 17.11.1989 ai nn. 41035/4839 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, contro [redacted];
- pignoramento del 01.03.1990, Tribunale Catania, trascritto il 07.04.1990 ai nn. 14168/11184, a favore della Siciltrading S.p.A. contro [redacted].

Per quanto riguarda, invece, la provenienza all'altro esecutato [redacted], non è stato possibile procedere all'accertamento, poiché manca la documentazione.

Si ricorda, altresì, che la madre [REDACTED] degli esecutati è deceduta nel [REDACTED] pertanto, per successione la quota di proprietà dei figli potrebbe essersi accresciuta.

In proposito, si osserva che il fondo è intestato in catasto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno proprietario della metà indivisa a seguito di denuncia di successione del 23.06.2006.

Inoltre, dalla relazione del G.E. dott. Lentano, l'immobile è stato pignorato:

- nella procedura n. 219/90 R.G.E.I. in danno di entrambi gli [REDACTED]
- nella procedura n. 814/90 R.G.E.I. in danno di [REDACTED] per la metà indivisa.

TERRENI E FABBRICATI IN PATERNO' C.DA ROMITO.

Censiti al catasto terreni del Comune di Paternò, al foglio 40, particelle 38, 525 e 526 (ex 39), 40, 41, 523 e 524 (ex 142), 266 e 267, di complessivi mq 28.457, in testa agli esecutati [REDACTED] ciascuno per 1/4 indiviso e ad altri, estranei alla procedura, per il restante 1/2 indiviso.

Non è stato possibile procedere ad alcuna indagine poiché il fondo non è più nella disponibilità degli esecutati ed al momento dei vari tentativi di sopralluogo non è stato mai rinvenuto alcuno.

Da ciò che è stato possibile constatare dall'esterno ed attraverso le fotografie aeree, all'interno sono state effettuate consistenti opere edilizie di ricostruzione di fabbricati esistenti, ampliamenti e costruzione di altre opere, che pare non risultino censite in catasto. Il tutto sarebbe stato realizzato dall'acquirente (all. 36).

Secondo le risultanze della relazione notarile il fondo sarebbe di proprietà dell'esecutato [REDACTED] per i diritti pari ad 1/8 indiviso per successione del padre [REDACTED] e successiva rinuncia all'eredità da parte della madre [REDACTED]

Ai sig.ri [REDACTED] il fondo è pervenuto solo per 1/2 indiviso per atto di compravendita del 13.06.1952.

TERRENI E FABBRICATI IN PATERNÒ C.DA PRIOLO

Censito al catasto terreni del Comune di Paternò, foglio 41, particelle 25, 26, 190 e 191.

Dalla relazione notarile risulta trasferito a terzi, con atto di compravendita del 01.02.1990 e trascritto il 12.02.1990, quindi in data anteriore al pignoramento immobiliare trascritto il 07.04.1990.

PIANO DI VENDITA

Trattandosi di diverse unità immobiliari, alienabili autonomamente, appare opportuno procedere alla vendita per lotti.

Naturalmente, stante la carente documentazione ipocatastale e le diverse incongruenze rilevate, è indispensabile preliminarmente procedere a una verifica e/o all'integrazione e aggiornamento di tutti i titoli di provenienza per accertare l'esatta consistenza della quota in capo ai debitori.

Pertanto, è probabile che il piano di vendita, che di seguito si proporrà, potrà subire cambiamenti in relazione all'esito della verifica di cui sopra.

Il piano di vendita predisposto terrà conto della quota di proprietà derivante dalle relazioni notarili, nonché delle ulteriori quote che, presumibilmente, sarebbero attualmente riconducibili agli esecutati:

- **LOTTO N. 1:** unità immobiliare, in Catania, Via Tomaselli n. 11, piano terra, al catasto fabbricati foglio 25, particella 709 sub 1, cat. A/3, di vani catastali 3,5, composta di due porzione, in atto divise ed indipendenti ma facenti parte del subalterno 1, come descritte al punto 1 e 3:

Valore del bene stimato € 171.500

- **LOTTO N. 2:** unità immobiliare, in Catania, Via Tomaselli n. 11, piano terra, al catasto fabbricati foglio 25, particella 709 sub 2, cat. A/5, di vani catastali 1,5, come descritta al punto 2:

Valore del bene stimato € 28.500

- **LOTTO N. 3:** unità immobiliare, in Catania, Via Tomaselli n. 11, piano terra, al catasto fabbricati foglio 25, particella 709 sub 3, cat. A/3, di vani catastali

RELAZIONE DI CONSULENZA
Tribunale di Catania – VI Sezione
Procedura n. 123/77 R.G.E.I. + altre riunioni



6,5, composta di abitazione, locale deposito e garage, come descritta al punto 4.

Valore del bene stimato € 422.000

- **LOTTO N. 4:** unità immobiliare, in Catania, Via Tomaselli n. 11, piano primo, al catasto fabbricati foglio 25, particella 709 sub 5, cat. A/2, di vani catastali 8,5, come descritta al punto 5: .

Valore del bene stimato € 626.000

- **LOTTO N. 5:** unità immobiliare, in Catania, Via Tomaselli n. 11, piano primo, al catasto fabbricati foglio 25, particella 709 sub 4, cat. A/3, di vani catastali 6,5, come descritta al punto 6:

Valore del bene stimato € 345.500

- **LOTTO N. 6:** unità immobiliare, in Catania, Via Tomaselli n. 11, secondo e terzo primo, al catasto fabbricati foglio 25, particella 709 sub 6, cat. A/2, di vani catastali 13,0, come descritta al punto 7:

Valore del bene stimato € 851.000

- **LOTTO N. 7:** metà indivisa dell'unità immobiliare, in Catania, Via Tomaselli n. 3, piano terra, al catasto fabbricati foglio 25, particella 716 sub 4, cat. A/4, di vani catastali 2,5, in atto bottega:

Valore del bene stimato € 33.000

- **LOTTO N. 8:** unità immobiliare, in Catania, Via Tomaselli n. 5, piano terra, al catasto fabbricati foglio 25, particella 716 sub 3, cat. A/4, di vani catastali 2,5, in atto bottega:

Valore del bene stimato € 173.500



LOTTO N. 9: terreno in Catania, c.da Nitta, al catasto terreni foglio 40, p.lle 47, 48, 50, 51, 59, 171, 175, 209, 414, 415, 424, 441, 501, 502 e 604 di mq 110.641:

Valore del bene stimato € 5.000.000

➤ **LOTTO N. 10:** terreno in Paternò, c.da Priolo, al catasto terreni foglio 40, p.lle 69, 70, 71, 152, 171 e 305, di mq 26.091:

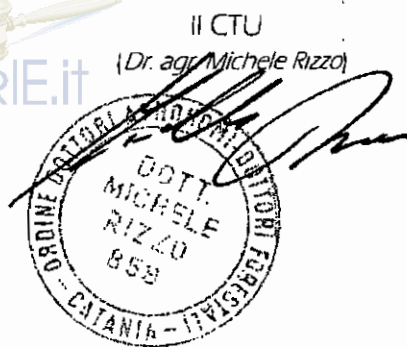
Valore del bene stimato € 130.000

Concludendo, **il valore del patrimonio immobiliare oggetto di pignoramento ammonta a complessivi € 7.781.000.**

Ciò si rassegna per l'incarico ricevuto.

Catania 31.05.2010

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL 3 GIU. 2010

DA

IL CANCELLIERE



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

Dr. agr. Michele Rizzo

Via Etnea n. 736, Catania

Tel/fax 095-8206201 mobile 336-924242

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009