

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 1151/2012 promosso da [REDACTED]

interventi di [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

INDICE

Relazione tecnica:

1. Premessa	pag. 04
2. Risposte ai quesiti cui all'incarico del 23/09/2013	
Punto a) - Identificazione beni pignorati	pag. 09
Punto b) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento	pag. 14
Punto c) d) - Titolarità dei beni e Provenienza	pag. 15
Punto f) - Formalità da cancellare alla vendita	pag. 18
Punto g) - Aggiornamento atti catastali	pag. 20
Punto h) - Destinazione Urbanistica prevista dallo Strumento Comunale Vigente	pag. 21
Punto i) - Regolarità edilizia degli immobili	pag. 22
Punto j) - Sanatoria per eventuali opere abusive	pag. 24
Punto k) - Detenzione immobili	pag. 24
Punto l) - Elenco immobili ed Elementi utili per le operazioni di vendita	pag. 24
Punto m) - Valutazione degli immobili	pag. 30
Punto n) - Indicazione per procedere alla Vendita in lotto Unico o Lotti Separati	pag. 38
Punto o) - Documentazione fotografica e planimetrie	pag. 40
Punto p) - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato - Accertamenti sulla Divisibilità o meno del Bene Pignorato	pag. 40
Punto q) - Progetto di divisione in natura per più Beni Pignorati in Quota	pag. 41
3. Conclusioni	pag. 41
4. Parcella Onorario e Nota Spese	
5. Ricevute Nota Spese	

Allegati:

- Documentazione Fotografica

Foto L1- n°1 - 17: Unità Immobiliare sita a Catania presso la Via Eugenio Barsanti n°6 – Piano Quarto, Edificio Scala "A".

Foto L2- n°1 - 32: Unità Immobiliari site a Catania presso la Via Borgese Giuseppe Antonio n°9 – Piano Terra e Piano Primo Sottostrada, Edificio Scala "A".

- Verbali di Sopralluogo

- Rilievo Planimetrico e Documentazione Catastale

- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto dell'Unità Immobiliare sita nel Comune di Catania presso la Via Eugenio Barsanti n°6 – Piano Quarto, Edificio Scala "A".

- Planimetria Catastale Unità Immobiliare sita nel Comune di Catania presso la Via Eugenio Barsanti n°6 – Piano Quarto, Edificio Scala "A" - Censita al N.C.E.U. - Foglio 27, Particella 670, Sub. 18

- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto dell'Unità Immobiliare sita nel Comune di Catania presso la Via Borgese Giuseppe Antonio n°9 – Piano Terra, Edificio Scala "A".

- Planimetria Catastale Unità Immobiliare sita nel Comune di Catania presso la Via Borgese Giuseppe Antonio n°9 – Piano Terra, Edificio Scala "A" - Censita al N.C.E.U. - Foglio 20, Particella 1611, Sub. 2

- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto dell'Unità Immobiliare sita nel Comune di Catania presso la Via Borgese Giuseppe Antonio n°9 – Piano Primo Sottostrada, Edificio Scala "A".

- Planimetria Catastale Unità Immobiliare sita nel Comune di Catania presso la Via Borgese Giuseppe Antonio n°9 – Piano Primo Sottostrada, Edificio Scala "A" - Censita al N.C.E.U. - Foglio 20, Particella 1611, Sub. 46

- Visura Catastale delle Unità Immobiliari

- Elenco delle Formalità

- Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Catania

- Richieste Regolarità Edilizia presentate al Comune di Catania
- Copia Licenza di Costruzione Edile n°651 del 17/08/1968
- Copia Autorizzazione di Abitabilità del 07/01/1972
- Copia Concessione Edificatoria n°485 del 05/07/1991
- Certificato di Destinazione Urbanistica Foglio 27, Particella 670
- Certificato di Destinazione Urbanistica Foglio 20, Particella 1611

- Copia Atto di Assegnazione Notaio A.F. del 27/06/1994 - Repertorio n°242681 - Raccolta n°7341

- Copia Convenzione per la Cessione della proprietà di area destinata ad edilizia residenziale, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n°865, già concessa in diritto di Superficie con quietanza a saldo. Notaio A.F.

1. PREMESSA

Con provvedimento adottato in udienza in data 23 Settembre 2013, il Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava il Sottoscritto, Dott. Arch. Sebastiano Caggegi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n.1198 C.T.U. nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n.1151/2012, promosso da [REDACTED] con interventi di [REDACTED] e [REDACTED] contro i "debitori esecutati", per espletare il seguente mandato:

- 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 correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertare che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verificare la proprietà dei beni in capo al debitore , indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di: un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera*

considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d)** accertare l'esatta provenienza del/i bene/i , verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e)** segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f)** accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi , quindi , le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)** provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h)** indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i)** accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione

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

j) verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 , 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003. indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto mod. 4/rev);

l) elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le

- operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m)** determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- n)** indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o)** allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- p)** accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q)** nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo congruaggio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Per adempiere al mandato conferitogli, il Sottoscritto, dopo aver accettato

l'incarico, ritirava il fascicolo della parte esecutante con la documentazione ivi contenuta.

In data 08 Novembre 2013, dopo aver avvisato le parti con raccomandata A/R, alle ore 15.30 il sottoscritto accedeva sui luoghi oggetto della presente esecuzione. Giunto sul posto, presso la Via Eugenio Barsanti n°6 in presenza di [REDACTED] coniuge del debitore esecutato [REDACTED] il sottoscritto provvedeva ad effettuare il rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare sita in Catania, Via Eugenio Barsanti n°6, Scala A, Interno 8, Piano quarto. (cfr. verbale di sopralluogo). In detta occasione veniva fissato un nuovo accesso per il giorno 13 Novembre 2013 alle ore 10.00, per effettuare l'accesso presso le unità immobiliari site in Catania, Via Borgese Giuseppe Antonio n°9 (ex Via Claudio Arezzo) piano terra e piano primo sottostrada. Venivano inoltre esperite indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

Esperate le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze, corredate della necessaria documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO DEL 23/09/2013 e che riportano le lettere corrispondenti ai vari punti del mandato :

Punto a)

- Identificazione beni pignorati :

- L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "I." addì 22/09/2013

trascritto a Catania in data 05/11/2012 ai numeri 52637/42550, ha indicato quali beni pignorati le seguenti unità immobiliari:

- piena proprietà dell'appartamento sito nel sito nel Comune di Catania, **Via Eugenio Barsanti** n°6, Piano Quarto – Scala "A", interno 8, Censito nel N.C.E.U. del Comune di Catania, foglio 27, particella 670, sub 18, categoria A/2, classe 3[^], vani catastali 6,5.

L'unità immobiliare di cui sopra appartiene in piena proprietà per l'intera quota al debitore esecutato [REDACTED]

- proprietà per la quota di 2/3 dell'appartamento sito nel sito nel Comune di Catania, **Via Borgese** Giuseppe Antonio n°9, (ex Via Claudio Arezzo) Piano Terra – Scala "A", interno 2, Censito nel N.C.E.U. del Comune di Catania, foglio 20, particella 1611, sub 2, categoria A/2, classe 4[^], vani catastali 6.
- proprietà per la quota di 2/3 del Locale Garage sito nel Comune di Catania, **Via Borgese** Giuseppe Antonio n°9, (ex Via Claudio Arezzo) Piano Primo Sottotrada – Censito nel N.C.E.U. del Comune di Catania, foglio 20, particella 1611, sub 46, categoria C/6, classe 7[^], mq catastali 21,00.

Le unità immobiliari di cui sopra appartengono in proprietà per la quota di 4/6 al debitore esecutato [REDACTED]

Il pignoramento grava su tutto quanto in esso sussiste, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso.

- **Descrizione e Consistenza**, rilevata in sede del sopralluogo, **dell'Unità Immobiliare** sita in Catania presso la **Via Eugenio Barsanti n°6** - Piano Quarto – Scala "A" - interno 8 -

- L'unità immobiliare (appartamento) oggetto del procedimento esecutivo, è ubicata nell' Edificio Scala "A" a cinque elevazioni fuori terra per civile abitazione. Tale edificio unitamente ad altro edificio è stato realizzato negli anni '70. La struttura portante dell'edificio è stata realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato. I muri di tamponamento esterno sono stati realizzati con mattoni forati con interclusa camera d'aria. I locali interni sono separati da muri di mattoni forati di 8 centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile. (cfr. documenti forniti dal Comune di Catania ed allegati alla presente relazione)
 - L'**appartamento** è posto al piano quarto dell'edificio Scala "A" ed è costituito da un ingresso, quattro vani, cucina, lavanderia, wc, ripostiglio, disimpegno oltre tre balconi prospicienti lo spazio condominiale e Piazza Eroi d'Ungheria.
- **Confini:**
- L'**Appartamento** di **Via Eugenio Barsanti confina** : a Nord con area su spazio condominiale, a Sud con area su Piazza Eroi d'Ungheria, ad Est con appartamento altra proprietà, ad Ovest in parte con appartamento altra proprietà ed in parte con corpo scala condominiale.
- **Dati catastali:**
- L'**appartamento** di **Via Barsanti** è censito , nel N.C.E.U. del Comune di **Catania** , al **Foglio 27** , **Particella 670, Sub. 18** , Categoria A/2 , Classe 3 , Consistenza Catastale Vani 6,5, Rendita € 621,04; in Ditta al debitore esecutato [REDACTED] per l'intera quota di 1/1. (cfr. visure e planimetrie catastali

allegate)

- **Descrizione e Consistenza**, rilevata in sede del sopralluogo, **dell'Unità Immobiliare** sita in Catania presso la **Via Borgese Giuseppe Antonio n°9**, (ex Via Claudio Arezzo) Piano Terra – Scala "A" - interno 2

- L'unità immobiliare (appartamento) oggetto del procedimento esecutivo, è ubicata nell' Edificio Scala "A" a cinque elevazioni fuori terra per civile abitazione. Tale edificio unitamente ad altri due è stato realizzato negli anni '90. La struttura portante dell'edificio è stata realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato. I muri di tamponamento esterno sono stati realizzati con mattoni forati con interclusa camera d'aria. I locali interni sono separati da muri di mattoni forati di 8 centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile. (cfr. documenti forniti dal Comune di Catania ed allegati alla presente relazione)

- L'**appartamento** è posto al piano terra dell'edificio Scala "A" ed è costituito da un ingresso, quattro vani, cucina, lavanderia, wc, disimpegno oltre un balcone prospiciente lo spazio condominiale, un cortile sul lato sud ed un piccolo giardinetta di pertinenza all'appartamento, esteso su una superficie di Mq 44,20, catastalmente definito cortile condominiale e peraltro non è citato nel relativo atto di compravendita; pertanto, anche se fruito esclusivamente dall'appartamento, è da ritenersi come area condominiale non oggetto della presente valutazione.

- **Confini:**

- L'**Appartamento** di **Via Borgese Giuseppe Antonio confina:** a Nord in

parte con appartamento altra proprietà ed in parte con corpo scala condominiale, a Sud con area condominiale, ad Est in parte con appartamento altra proprietà ed in parte con corpo scala condominiale ad Ovest con area condominiale.

- Dati catastali:

• L'appartamento di **Via Borgese** è censito , nel N.C.E.U. del Comune di **Catania** , al **Foglio 20** , **Particella 1611, Sub. 2** , Categoria A/2 , Classe 4, Consistenza Catastale Vani 6, Rendita € 681,72; in Ditta al debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 4/6 e per la quota di 1/6 cadauno a [REDACTED]

E' da evidenziare che l'attuale documentazione catastale (planimetria) dell'unità immobiliare non risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto . Nello specifico dal confronto della documentazione catastale nonché dallo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo si è riscontrato che: a)_ lo spazio destinato a cortile condominiale di fatto è ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in questione.

- **Descrizione e Consistenza**, rilevata in sede del sopralluogo, **dell'Unità Immobiliare** sita in Catania presso la **Via Borgese Giuseppe Antonio n°9**, (ex Via Claudio Arezzo) Piano Primo Sottotrada

• L'unità immobiliare (locale garage) oggetto del procedimento esecutivo, è ubicata nell' Edificio Scala "A" a cinque elevazioni fuori terra per civile abitazione. Tale edificio unitamente ad altri due è stato realizzato negli anni '90. La struttura portante dell'edificio è stata realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato. (cfr. documenti forniti dal Comune di Catania ed

allegati alla presente relazione)

- Il **Locale Garage** è posto al piano primo sottostrada dell'edificio Scala "A" ed è costituito da un unico ambiente. Presenta delle finiture idonee alla destinazione d'uso, nello specifico, con pareti in cemento e pavimento in segato di marmo.

- Confini:

- Il **Locale Garge di Via Borgese** Giuseppe Antonio confina: a Nord in parte con locali condominiali, a Sud con garage altra proprietà, ad Est e ad Ovest con corsia di manovra.

- Dati catastali:

- Il **Locale Garge di Via Borgese** è censito , nel N.C.E.U. del Comune di **Catania** , al **Foglio 20, Particella 1611, Sub. 46** , Categoria C/6 , Classe 7, Consistenza Catastale Mq 21,00, Rendita € 85,68; in Ditta al debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 4/6 e per la quota di 1/6 cadauno a [REDACTED] e [REDACTED]

Punto b)

- Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

- I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare eseguito in data 22 Settembre 2012 e trascritto il dì 05 Novembre 2012 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai nn. 42550 Registro Particolare e 52637 Registro Generale risultano corretti fatta eccezione per il subalterno indicato erroneamente 43 anziché 46.

Punti c) d)

- Titolarità dei beni e provenienza :

- L'unità Immobiliare oggetto del pignoramento (**Appartamento** sito in Catania, **Via Barsanti n°6**) appartiene al debitore esecutato [REDACTED] per l'intera quota, per effetto dell'atto di divisione del 17/09/2001, rogato dal Notaio "M.S.", trascritto il 02/10/2001 ai nn.ri 35969/27330, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] immobile in oggetto pervenne giusto atto di donazione ai rogiti Notaio "M.S." in data 17/09/2001, trascritto in data 22/09/2001 ai nn.ri 34981/26634, da potere di [REDACTED] A quest'ultimo era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio "A.R." in data 19/04/1972, trascritto in data 21/04/1972 ai nn.ri 15665/12567, da potere di "N.". Il Debitore Esecutato [REDACTED] è pertanto **proprietario** dell'Unità Immobiliare sopra descritta per l'intera Quota.

- Le unità Immobiliari oggetto del pignoramento (**Appartamento e Locale Garage** siti in Catania, **Via G. A. Borgese n°9**) appartengono al debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 4/6 ed a [REDACTED] e [REDACTED] questi ultimi estranei alla procedura in questione, per la quota di 1/6 cadauno.

- ✓ A [REDACTED] e [REDACTED] coniuge di [REDACTED] gli immobili sopra descritti sono pervenuti in comunione legale dei beni per effetto dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 27/06/1994, rogato dal Notaio "A.F.", trascritto il 15/07/1994 ai nn.ri 24297/17888, da potere di [REDACTED]

- ✓ A [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in virtù della successione legittima in morte di [REDACTED] scritta in data 27/10/2004 sai

nn.ri 57340/35925 (Uff. Reg. Catania den. N°10, Vol. 98/1 del 08/01/2004).

- ✓ A [REDACTED] l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in questione (in Catasto già Foglio 20, Particelle 1611 ex 78, 1613 ex 83, 1616 ex 86 e 1619 ex 91 era pervenuta da potere di [REDACTED] per effetto dei seguenti titoli:

- Atto di convenzione in Notaio "A.F." del 22/04/1991, trascritto ai nn.ri 20755/14903 in data 15/05/1991 riguardante il Terreno in Catania, Trappeto Sud, in Catasto al Foglio 20, Particelle 78, 83, 86 e 91;

- Atto di convenzione aggiuntiva in Notaio "V.C." del 14/03/1994, trascritto ai nn.ri 12423/9140 in data 19/04/1994 riguardante il Terreno in Catania, Trappeto Sud, in Catasto al Foglio 20, Particella 1611 di mq 175, Particella 1613 di mq 1.439, Particella 1616 di mq 1.900 e Particella 1619 di mq 725;

- Atto di rettifica convenzione in Notaio "F.G." del 09/11/1994, trascritto ai nn.ri 14388/10650 in data 03/05/1995 in rettifica della formalità 9140 del 19/04/1994, riguardante la rettifica in quanto per errore fu indicato un indirizzo della sede diversa da quella effettiva.

- ✓ A [REDACTED] gli immobili erano così pervenuti:

- Il terreno Foglio 20, Particella 1611 ex 1464 ex 78 per effetto dell'atto di esproprio del 19/09/2002 trascritto ai nn.ri 42897/32080 in data 13/11/2002 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] A [REDACTED] il terreno Foglio 20, Particella 78 era pervenuto per effetto dell'atto di vendita in Notaio "A.L.C." del 29/09/1979 trascritto ai nn.ri 33750/28145 in data 15/10/1979 da potere di [REDACTED]

- Il terreno Foglio 20, Particella 1613 ex 1444 ex 83 per effetto dell'atto di esproprio del 19/09/2002 trascritto ai nn.ri 42897/32080 in data 13/11/2002 da

potere di [REDACTED] e [REDACTED] A [REDACTED] il terreno Foglio 20, Particella 1613 era pervenuto in virtù di successione legittima in morte del genitore [REDACTED] trascritta ai nn.ri 30490/25296 in data 03/10/1962 (Uff. Reg. Santa Teresa di Riva den. N°15, Vol. 103).

- Il terreno Foglio 20, Particella 1616 ex 1448 ex 86 per effetto dell'atto di esproprio del 19/09/2002 trascritto ai nn.ri 42776/31988 in data 13/11/2002 da potere di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. Ai predetti il terreno Foglio 20, Particella 86 era pervenuto in virtù di successione legittima non trascritta in morte del genitore [REDACTED] con rinuncia all'eredità da parte del coniuge superstite [REDACTED] A [REDACTED] il terreno era pervenuto in parte in virtù di successione legittima in morte del genitore [REDACTED] trascritta ai nn.ri 12158 in data 21/05/1947 (Uff. Reg. Catania den. N°40, Vol. 765) e in parte in virtù di successione legittima in morte del fratello [REDACTED] trascritta ai nn.ri 33878/28574 in data 10/11/1977 (Uff. Reg. Catania den. N°34, Vol. 2718)

- Il terreno Foglio 20, Particella 1619 ex 91 per effetto dell'atto amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28/04/1998 trascritto ai nn.ri 13536/10644 in data 06/05/1998 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] Ai predetti il terreno Foglio 20, Particella 91 era pervenuto in virtù di atto di vendita in Notaio "M.G.T." del 07/03/1991, trascritto ai nn.ri 15464/11256 in data 02/04/1991 e successivo atto di vendita in rettifica del precedente, in Notaio "M.G.T." del 07/03/1991, trascritto ai nn.ri 22984/17622 in data 16/07/1996.

Il Debitore Esecutato [REDACTED] è pertanto **proprietario** delle Unità Immobiliari sopra descritte per **la Quota pari a 4/6.** (cfr. Relazione Notaio "E.S." del 03 Gennaio 2013)

Punto f)

- **Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione:**

- **Ipoteca Volontaria**, per € 155.000,00, iscritta il **25/07/2002** ai numeri **29369/4121** a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato [REDACTED] nascente da contratto di mutuo di € 77.468,00 rogato dal Notaio "G.L.F.", il 18/07/2002, sopra l'unità immobiliare in oggetto (**Appartamento** sito in Catania, **Via Barsanti n°6**).
- **Ipoteca Volontaria**, per € 160.000,00, iscritta il **11/04/2008** ai numeri **20755/3638** a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato [REDACTED] nascente da contratto di mutuo di € 80.000,00 rogato dal Notaio "M.S.", il 10/04/2008, sopra l'unità immobiliare in oggetto (**Appartamento** sito in Catania, **Via Barsanti n°6**).
- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**, con atto ricevuto dal Notaio "G.B." in data 22 marzo 2011, repertorio 5185, a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED] trascritto presso L'Ufficio del Territorio di Catania il 08/04/2011 ai numeri 19462/13968 sopra l'unità immobiliare in oggetto (**Appartamento** sito in Catania, **Via Barsanti n°6**).
- **Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a trascrizione**, iscritta il **24/04/2012** ai numeri **21022/17242** a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato [REDACTED] e [REDACTED] sopra l'unità immobiliare in oggetto (**Appartamento** sito in Catania, **Via Barsanti n°6**).
- **Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Catania del 21/05/2012, iscrizione del **11/06/2012** ai numeri **29758/2489** a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato [REDACTED] e [REDACTED] sopra l'unità immobiliare in oggetto (**Appartamento**

sito in Catania, **Via Barsanti n°6**).

- **Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Catania del 05/06/2012, iscrizione del **20/06/2012** ai numeri **31613/2639** a favore di "B.N.L.", contro il debitore esecutato [REDACTED] e [REDACTED] sopra l'unità immobiliare in oggetto (**Appartamento** sito in Catania, **Via Barsanti n°6**).

- **Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Catania del 19/07/2012, iscrizione del **07/08/2012** ai numeri **40072/3546** a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] sopra le unità immobiliari in oggetto (**Appartamento** sito in Catania, **Via Barsanti n°6**; **Appartamento e Garage** siti in Catania, Ex Via Claudio Arezzo oggi **Via Borgese n°9**).

- **Pignoramento** eseguito addì **22 Ottobre 2012** per il quale si sta procedendo, trascritto il dì 05/11/2012 ai numeri **42550** Registro Particolare e **52637** Registro Generale, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro i debitori esecutati [REDACTED] e [REDACTED] sopra le unità immobiliari in oggetto (**Appartamento** sito in Catania, **Via Barsanti n°6**) e (**2/3 dell'Appartamento e 2/3 del Garage** siti in Catania, **Via Borgese n°9**).

- **Ipoteca Volontaria**, per € 72.000,00, iscritta il **07/04/2003** ai numeri **13810/1794** a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato [REDACTED] nascente da contratto di mutuo di € 36.151,00 rogato dal Notaio [REDACTED], il 25/03/2003, sopra le unità immobiliari in oggetto (**Appartamento e Garage** siti in Catania, Ex Via Claudio Arezzo oggi **Via G. A. Borgese n°9**).

- **Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Reggio Emilia del 07/11/2011, iscrizione del **13/12/2011** ai numeri **60394/8577** a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato [REDACTED] per 4/6 e [REDACTED] per 1/6 sopra le unità immobiliari in oggetto (**5/6 dell'Appartamento e 5/6 del Garage** siti in Catania, **Via G. A.**

Borgese n°9).

- **Pignoramento** eseguito addì **25 Maggio 2012**, trascritto il dì 10/07/2012 ai numeri **28287** Registro Particolare e **34655** Registro Generale, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro i debitori esecutati [REDACTED] per 4/6 e [REDACTED] per 1/6 sopra le unità immobiliari in oggetto (**5/6 dell'Appartamento e 5/6 del Garage** siti in Catania, **Via G. A. Borgese n°9**).

- **Iscrizione n°66457/5311 del 21/12/2012**, in rinnovazione dell'iscrizione n°42 del 07/01/1993 nascente da Atto di Mutuo in Notaio "A.F." del 22/12/1992 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] debitore esecutato [REDACTED] e [REDACTED] sopra le unità immobiliari in oggetto (**Appartamento e Garage** siti in Catania, Ex Via Claudio Arezzo oggi **Via G. A. Borgese n°9**).

- **Si fa presente** che antecedentemente alla data del pignoramento esecutivo per cui si sta procedendo, eseguito addì 22 Ottobre 2012, trascritto il dì 05/11/2012 ai numeri 42550 R.P. e 52637 R.G è stato eseguito altro pignoramento addì 25 Maggio 2012, trascritto il dì 10/07/2012 ai numeri 28287 R.P. 34655 [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro i debitori esecutati [REDACTED] per 4/6 e [REDACTED] per 1/6 gravante sopra le medesime unità immobiliari e precisamente su **5/6 dell'Appartamento e 5/6 del Garage** siti in Catania, **Via G. A. Borgese n°9**.

Punto g)

- Aggiornamento atti catastali :

- L'attuale documentazione catastale delle unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo **risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto**. Si fa

presente tuttavia che, dal confronto della documentazione catastale nonché dallo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, si è riscontrato una lieve differenza nella distribuzione funzionale interna dell'appartamento di via Barsanti e dell'appartamento di via Borgese.

- **E' da evidenziare** che non si è ritenuto opportuno provvedere all'**aggiornamento degli atti catastali** poiché **non sono indispensabili ai fini del trasferimento del bene.**

Punto h)

- Destinazione Urbanistica prevista dallo Strumento Comunale Vigente

- L'**edificio** di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, site presso la **Via Barsanti** n°6 del Comune di Catania, ricade in "Zona Territoriale Omogenea E (Art. 11 e 16 delle N. di A. del P.R.G.)
- Inoltre ai sensi delle limitazioni aeronautiche, giusto D.L. n.96 del 09/05/2005 art. 707 pubblicato nella G.U. n°131 del 08/06/05, vista la carta della zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa, ricade nella "Superficie Conica" – Pendenza 1:20. (cfr. certificato di destinazione urbanistica datato 19/12/2013 ed allegato alla presente)
- Tale zona è destinata prevalentemente alla residenza ed ai relativi servizi strettamente connessi con la stessa.
- L'**edificio** di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, site presso la **Via Borgese** n°9 del Comune di Catania, ricade entro il "Piano di Zona ex Legge n°167 Trappeto Sud, approvato con decreto dell'Assessore Regionale del Territorio e Ambiente n°1005/87 del 22/07/1987 e le successive modifiche ed integrazioni, ove è tipizzata Area Edificabile"

- Inoltre ai sensi delle limitazioni aeronautiche, giusto D.L. n.96 del 09/05/2005 art. 707 pubblicato nella G.U. n°131 del 08/06/05, vista la carta della zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa, ricade nella "Superficie Conica" - Pendenza 1:20. (cfr. certificato di destinazione urbanistica datato 19/12/2013 ed allegato alla presente)
- Tale zona è destinata prevalentemente alla residenza ed ai relativi servizi strettamente connessi con la stessa.

Punto i)

- Regolarità Edilizia degli Immobili:

- L'edificio, sito presso la Via **Barsanti** n°6 del Comune di Catania, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stato costruito in conformità alla **Licenza di Costruzione Edile n°651 del 17/08/1968** rilasciata dal Comune di Catania alla ditta [REDACTED] **volturata con Provvedimento N°485 del 14/08/1969** alla ditta [REDACTED] amministratore unico della [REDACTED] per la realizzazione dell'edificio da sorgere nel Viale Mario Rapisardi, angolo Via E. Barsanti e Piazza Caduti d'Ungheria.
- Sono state inoltre effettuate le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Catania e in data 19 Novembre 2013 con Protocollo 361649 è stata presentata la richiesta di informazioni inerenti la regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. Dalle ricerche effettuate dal Ufficio Tecnico Comunale è emerso che:
 - l'autorizzazione di **Abitabilità è stata rilasciata** da parte del Comune in data 07/01/1972; dalla presente autorizzazione erano esclusi tutti i locali al piano cantinato perché incompleti.

- in riferimento all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione nonché alle

ditte intestatarie attuali e precedenti nessuna richieste e/o rilascio di autorizzazioni o istanza di concessione edilizia in sanatoria è stata presentata.

- L'edificio, sito presso la Via **Borgese** n°9 del Comune di Catania, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento è stato costruito in conformità alla **Concessione Edificatoria n°485 del 05/07/1991** rilasciata dal Comune di Catania alla ditta "S.C.E.P." per la realizzazione di N°40 alloggi sociali nel Piano di Zona Trappeto Sud, Lotto 5/3.

- Sono state inoltre effettuate le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Catania e in data 19 Novembre 2013 con Protocollo 361666 è stata presentata la richiesta di informazioni inerenti la regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. Dalle ricerche effettuate dal Ufficio Tecnico Comunale è emerso che:

- l'autorizzazione di **Abitabilità/Agibilità non è stata rilasciata** da parte del Comune;
- in riferimento all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione nonché alle ditte intestatarie attuali e precedenti nessuna richieste e/o rilascio di autorizzazioni o istanza di concessione edilizia in sanatoria è stata presentata.

Si fa presente, che l'eventuale **somma** per le spese relative al rilascio del certificato di abitabilità nonché delle relative spese tecniche ammonta a circa €_1.200,00,

Punto j)

- Sanatoria per eventuali opere abusive

- Le unità immobiliari oggetto del pignoramento, site nel Comune di Catania presso la Via Barsanti n°6 al Piano Quarto, e presso la Via Borgese n°9 al Piano Terra e al Piano Primo Sottostrada, censite rispettivamente al N.C.E.U. al Foglio 27 , Particella 670 , Sub. 18, ed al N.C.E.U. al Foglio 20, Particella 1611, Sub. 11 e Sub. 46, **non presentano opere abusive** e/o comunque realizzate in assenza di regolari permessi.

Punto k)

- Detenzione Immobili :

- Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che:
 - l'unità immobiliare sita nel Comune di Catania presso la **Via Barsanti n°6** al Piano Quarto, come meglio sopra descritta è allo stato **occupata da un parente del debitore esecutato** con il proprio nucleo familiare;
 - Le unità immobiliari site nel Comune di Catania presso la **Via Borgese n°9** al Piano Terra e al Piano Primo Sottostrada, come meglio sopra descritte sono allo stato **occupate dal debitore esecutato**

Punti l)

- Elenco Immobili ed Elementi utili per le operazioni di Vendita :

- Appartamento** con destinazione d'uso **Civile Abitazione A/2** sito nel Comune di **Catania** con accesso dalla **Via Eugenio Barsanti al n°6** ubicato al **Piano 4°** dell'**Edificio A**, interno 8, censito presso il N.C.E.U. al **Foglio 27, Particella 670, Sub. 18**. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, quattro

vani, cucina, lavanderia, wc, ripostiglio, disimpegno oltre tre balconi prospicienti lo spazio condominiale e Piazza Eroi d'Ungheria.

- **Appartamento** con destinazione d'uso **Civile Abitazione A/2** sito nel Comune di **Catania** con accesso dalla **Via Giuseppe Antonio Borgese** al n°9 ubicato al **Piano Terra** dell'**Edificio A**, interno 2, censito presso il N.C.E.U. al **Foglio 20, Particella 1611, Sub. 2**. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, quattro vani, cucina, lavanderia, wc, disimpegno oltre un balcone prospiciente lo spazio condominiale, un cortile sul lato sud ed un piccolo giardinetto che catastalmente risulta cortile condominiale ma di fatto è ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in questione.

- **Garage** con destinazione d'uso C/6 sito nel Comune di **Catania** con accesso dalla **Via Giuseppe Antonio Borgese** al n°9 ubicato al **Piano S1** dell'**Edificio A**, censito presso il N.C.E.U. al **Foglio 20, Particella 1611, Sub. 46**. L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente con accesso dalla scivola condominiale.

- **Consistenza e Caratteristiche** dell'**Appartamento** di **Via Barsanti** (cfr. *planimetria e foto appartamento L1 n°1-17*)

Appartamento - Foglio 27, Particella 670, Sub. 18

L'unità Immobiliare si estende su una Superficie Utile Coperta di Mq 99,75 come di seguito riportato :

° Ingresso:	mq 4,55	(cfr. foto L1-4)
° Cucina :	mq 13,50	(cfr. foto L1-5)
° Disimpegno :	mq 7,20	(cfr. foto L1-6)
° Lavanderia :	mq 3,80	(cfr. foto L1-7)

- Wc : mq 6,50 (cfr. foto L1-8)
- Ripostiglio : mq 3,25
- Vano 1 : mq 13,85 (cfr. foto L1-9)
- Vano 2 : mq 13,35 (cfr. foto L1-10)
- Vano 3 : mq 16,80 (cfr. foto L1-11)
- Vano 4 : mq 16,95 (cfr. foto L1-12-13)
- Balconi : mq 20,55 (cfr. foto L1-14 -17)

La Superficie Lorda Coperta dell'Appartamento di Via Barsanti risulta essere di Mq 117,90 oltre la superficie dei balconi pari a Mq 20,55 (cfr. planimetrie e foto n°L1-1-17)

Per il Computo della Superficie Lorda Commerciale verrà considerata : **a)** la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ; **b)** le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ; **c)** le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Lorda Comm. Mq
Appartamento - P 4°- Sub. 18	117,90 Mq	100%	117,90 Mq
Balconi	20,55 Mq	25%	5,15 Mq
Totale			123,05 Mq

La Superficie Lorda commerciale Complessiva pertanto risulta essere di Mq 123,05

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche :

- Pavimentazione : con segato di marmo
- Pareti : tinteggiate e rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno e in cucina;

- ° Soffitti : tinteggiati con idropittura;
- ° Infissi Esterni : in ferro/alluminio con avvolgibile in pvc
- ° Infissi Interni : in tamburato di legno
- ° riscaldamento : non presente

In generale l'appartamento presenta uno stato di conservazione buono. I vari ambienti, presentano nelle finiture ed impianti, una buona dotazione di non recente realizzazione. Da quanto dichiarato dall'amministratore del condominio gli oneri condominiali sono di €_60,00 al mese e vi sono inoltre degli arretrati non pagati per un importo pari a circa €_3.700,00. Pertanto in base a quanto previsto dall'art. Art. 63 Disp. Att. Cod. Civ. Comma 4° si apporterà una riduzione al valore dell'unità immobiliare pari ad €_1500,00. Per quanto riguarda gli oneri condominiali arretrati, per un importo pari a circa €_3.700,00, **sarà il G.E. a statuire in modo definitivo a tal proposito** e se decurtarli dal valore dell'unità immobiliare. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore Punto a).

- **Consistenza e Caratteristiche dell'Appartamento di Via Borgese** (cfr. planimetria e foto appartamento L2 n°1-26)

Appartamento - Foglio 20, Particella 1611, Sub. 2

L'unità Immobiliare si estende su una Superficie Utile Coperta di Mq 107,90 come di seguito riportato :

- ° Ingresso/Dis.: mq 9,30 (cfr. foto L2-5-7)
- ° Cucina : mq 17,70 (cfr. foto L2-8-9)
- ° Disimpegno : mq 4,80 (cfr. foto L2-10)

° Lavanderia :	mq 5,25	(cfr. foto L2-11)
° Wc :	mq 5,00	(cfr. foto L2-12)
° Vano 1 :	mq 24,30	(cfr. foto L2-13-15)
° Vano 2 :	mq 10,35	(cfr. foto L2-16)
° Vano 3 :	mq 17,25	(cfr. foto L2-17-18)
° Vano 4 :	mq 13,95	(cfr. foto L2-19-21)
° Balcone e cortile:	mq 38,10	(cfr. foto L2-22-24)
° Giardinetto:	mq 44,20	(cfr. foto L2-25-26)

La Superficie Lorda Coperta dell'Appartamento di Via Borgese risulta essere di Mq 126,40 oltre la superficie del balcone e del cortile pari a Mq 38,10. (cfr. planimetrie e foto L2 - n°1-26)

Per il Computo della Superficie Lorda Commerciale verrà considerata : **a)** la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ; **b)** le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ; **c)** le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Lorda Comm. Mq
Appartamento - P T- Sub. 2	126,40 Mq	100%	126,40 Mq
Balcone/Cortile	38,10 Mq	25%	9,55 Mq
Giardino	44,20 Mq	/	/
Totale			135,95 Mq

La Superficie Lorda commerciale Complessiva pertanto risulta essere di Mq 135,95

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche :

- ° Pavimentazione : con maiolica

- ° Pareti : tinteggiate e rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno e in cucina;
- ° Soffitti : tinteggiati con idropittura;
- ° Infissi Esterni : ferro/alluminio con avvolgibile in pvc
- ° Infissi Interni : in tamburato di legno
- ° riscaldamento : centralizzato

In generale l'appartamento presenta uno stato di conservazione buono. I vari ambienti, presentano nelle finiture ed impianti, una buona dotazione di recente realizzazione. Da quanto dichiarato da [REDACTED] gli oneri condominiali ammontano ad € 70,00 al bimestre, riguardo ad eventuali oneri condominiali arretrati non si hanno notizie poiché il sottoscritto C.T.U. non è riuscito a contattare l'amministratore del condominio. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore Punto a).

- **Consistenza e Caratteristiche** del Garage di **Via Borgese** (cfr. planimetria e foto garage L2 n°27-32)

L'unità Immobiliare si estende su una Superficie Utile Coperta di Mq 25,10 come di seguito riportato :

- ° Locale Garage : mq 25,10 (cfr. foto L2-27-32)

La Superficie Lorda Coperta del Garage di Via Borgese risulta essere di Mq 27,60. (cfr. planimetria e foto L2 - n°27-32)

Per il Computo della Superficie Lorda Commerciale verrà considerata : **a)** la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ; **b)** le superfici ponderate ad

uso esclusivo dei balconi ; **c)** le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Lorda Comm. Mq
Garage - P S1 - Sub. 46	27,60	Mq 100%	27,60 Mq
Totale			27,60 Mq

La Superficie Lorda commerciale Complessiva pertanto risulta essere di Mq 27,60

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche :

- garage : presenta delle finiture idonee alla destinazione d'uso a garage, e nello specifico con pareti intonacate e pavimento in piastrelle di cemento.

Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore Punto a).

Punto m)

- Valutazione degli Immobili :

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi e mediando i valori così ottenuti. Il primo metodo, di stima sintetica del valore di mercato, è un procedimento sintetico-comparativo che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili nonché sulle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche. Il secondo metodo, di stima analitica del valore di mercato, è un procedimento analitico-ricostruttivo che si basa sulla capitalizzazione dei redditi.

- Valutazione dell'Appartamento sito nel Comune di Catania presso la Via

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. n. 1151/2012

30

della zona, dell'edificio, nonché delle caratteristiche di finitura. Pertanto moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha:

(1) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,98

(2) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,97

(3) stato di conservazione e manutenzione = 0,98

(4) vetustà fisica = 0,98

(5) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,98

coeff. di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5) = 0,8946

Quindi si ha un valore finale di stima = €_159.965,00 x 0,8946 = €_143.104,68

• Metodo di Stima Analitico sulla capitalizzazione dei redditi. Il procedimento analitico - ricostruttivo utilizzato, per determinare il valore di mercato, si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni d'affitto per immobili (appartamento) siti nella zona con caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche simili a quella in oggetto, in condizione normale, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a €_550,00 .

Pertanto si ha:

- reddito annuo lordo €_6.600,00
- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25%) €_1.650,00.

- reddito annuo netto presunto €_4.950,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 3,5%, si ottiene il valore di : $\text{€ } 4.950,00 / 0,035 = \text{€ } 141.428,57$

I due metodi applicati hanno portato ad una concordanza dei valori di stima. Applicando la media si ritiene opportuno stimare, in cifra tonda, il Valore dell'Appartamento nella sua interezza in € 142.300,00. Considerando quanto esposto al "Punto I) della presente relazione si ritiene opportuno effettuare una riduzione al valore sopra riportato pari a € 1.500,00 che tiene conto di quanto disposto dall'art. Art. 63 Disp. Att. Cod. Civ. Comma 4°.

Pertanto sulla base delle considerazioni sopra riportate si ritiene opportuno stimare il Valore dell'Appartamento sito nel Comune di Catania presso la **Via Eugenio Barsanti n°6** al Piano Quarto dell' Edificio "A" nella sua interezza in € 140.800,00.

- **Valutazione dell'Appartamento** sito nel Comune di **Catania** presso la **Via Borgese Giuseppe Antonio n°9** al Piano Terra dell' Edificio "A"

• Metodo Sintetico-Comparativo per valori tipici corretti con coefficiente di merito. Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si è riscontrato che le quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI), riferite al metro quadrato lordo per la vendita e ricavati da valori aggiornati al Primo Semestre del 2013, rispecchiano i valori unitari medi desunti da indagini dirette riferiti ai valori delle abitazioni con caratteristiche

simili a quella oggetto della presente stima e cioè di tipo civile in normale condizione, come catastalmente censito.

Valori OM

Abitazioni Civile - Normale €/mq Min_1.100,00 - Max_1.500,00

Valori Mercato

Abitazioni Civile - Normale €/mq Min_1.000,00 - Max_1.600,00

Così facendo, utilizzando un Valore al Mq pari ad €_1.300,00, si ottiene la seguente valutazione:

- Appartamento posto al Piano Quarto, come meglio sopra descritto, con Superficie Lorda commerciale Complessiva di Mq 135,95 x €/Mq 1.300,00 = €_176.735,00

I valori sopra riportati vengono corretti tenendo conto delle caratteristiche della zona, dell'edificio, nonché delle caratteristiche di finitura. Pertanto moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha :

(1) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,98

(2) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,98

(3) stato di conservazione e manutenzione = 0,98

(4) vetustà fisica = 0,98

(5) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,98

coeff. di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5) = 0,9039

Quindi si ha un valore finale di stima = €_176.735,00 x 0,9039 = €_159.750,76

- Metodo di Stima Analitico sulla capitalizzazione dei redditi. Il procedimento analitico - ricostruttivo utilizzato, per determinare il valore di

mercato, si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni d'affitto per immobili (appartamento) siti nella zona con caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche simili a quella in oggetto, in condizione normale, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a €_600,00 .

Pertanto si ha:

- reddito annuo lordo €_7.200,00
- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25%) €_1.800,00.
- reddito annuo netto presunto €_5.400,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 3,5%, si ottiene il valore di : €_5.400,00 / 0,035 = € 154.285,71

I due metodi applicati hanno portato ad una concordanza dei valori di stima, pertanto applicando la media si ritiene opportuno stimare, in cifra tonda, il **Valore** dell'**Appartamento** sito nel Comune di **Catania** presso la **Via Borgese Giuseppe Antonio n°9** al Piano Terra dell' Edificio "A" nella sua interezza in € 157.000,00 .

- **Valutazione del Garage** sito nel Comune di **Catania** presso la **Via Borgese Giuseppe Antonio n°9 al Piano Primo Sottostrada dell' Edificio "A"**

- Metodo Sintetico-Comparativo per valori tipici corretti con coefficiente di

merito. Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si è riscontrato che le quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI), riferite al metro quadrato lordo per la vendita e ricavati da valori aggiornati al Primo Semestre del 2013, non rispecchiano i valori unitari medi desunti da indagini dirette. Pertanto con riferimento ai valori riscontrati da indagini dirette, riferiti ai valori dei garage con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, verrà utilizzato il valore minimo OMI pari ad €_950,00 al Mq.

Valori OMI

Box - Normale

€/mq Min_950,00 - Max_1.300,00

Valori Mercato

Box - Normale

€/mq Min_800,00 - Max_1.100,00

Così facendo, utilizzando un Valore al Mq pari ad €_950,00, si ottiene la seguente valutazione:

- Garage posto al Piano Primo Sottosstrada, come meglio sopra descritto, con Superficie Lorda commerciale Complessiva di Mq 27,60 x €/Mq 950,00
= €_26.220,00

I valori sopra riportati vengono corretti tenendo conto delle caratteristiche della zona, dell'edificio, nonché delle caratteristiche di finitura. Pertanto moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha :

(1) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,98

(2) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,98

(3) stato di conservazione e manutenzione = 0,98

(4) vetustà fisica = 0,98

(5) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,98

coeff. di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5) = 0,9039

Quindi si ha un valore finale di stima = €_26.220,00 x 0,9039 = € _23.700,25

• Metodo di Stima Analitico sulla capitalizzazione dei redditi. Il procedimento analitico - ricostruttivo utilizzato, per determinare il valore di mercato, si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni d'affitto per immobili (appartamento) siti nella zona con caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche simili a quella in oggetto, in condizione normale, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a €_100,00 .

Pertanto si ha:

- reddito annuo lordo €_1.200,00
- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25%) €_300,00.
- reddito annuo netto presunto €_900,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 3,5%, si ottiene il valore di : €_900,00 / 0,035 = € 25.714,28

I due metodi applicati hanno portato ad una concordanza dei valori di stima, pertanto applicando la media si ritiene opportuno stimare, in cifra tonda, il **Valore** del **Garage** sito nel Comune di **Catania** presso la **Via Borgese Giuseppe Antonio n°9** al Piano Primo Sottostrada dell' Edificio "A" nella sua interezza in **€ 24.700,00**.

Il **Valore complessivo dell'Appartamento** e del **Garage** nella sua interezza è pari ad **€ 181.700,00**. Considerando quanto esposto al "Punto i) della presente relazione si ritiene opportuno effettuare una riduzione al valore sopra riportato pari a **€ 1.200,00** che tiene conto della spesa da affrontare per ottenere il certificato di abitabilità.

Pertanto sulla base delle considerazioni sopra riportate si ritiene opportuno stimare il **Valore complessivo dell'Appartamento** e del **Garage** sito nel Comune di **Catania** presso la **Via Borgese Giuseppe Antonio n°9** nella sua interezza in **€ 180.500,00**.

Punto n)

- Indicazione per procedere alla Vendita in Lotto Unico o Lotti Separati

La predisposizione di un piano di vendita in unico lotto o in più lotti separati, con riferimento ai singoli beni oggetto della procedura di espropriazione immobiliare è la seguente:

LOTTO 1

Piena Proprietà dell'**Appartamento** con destinazione d'uso **A/2** sito nel Comune di **Catania** con accesso dalla **Via Eugenio Barsanti al n°6** ubicato al

Piano Quarto dell'Edificio A. Censito al Foglio 27 , Particella 670 , Sub. 18

Valore complessivo dell'Appartamento in Piena Proprietà nella sua interezza
€ 140.800,00.

Informazioni Generali relative alle Unità Immobiliari

L'appartamento è censito, nel N.C.E.U. del Comune di **Catania** , al **Foglio 27 , Particella 670 , Sub. 18** , Categoria A/2 , Classe 3 , Consistenza Catastale Vani 6,5, Rendita € 621,04; Via Eugenio Barsanti n°6, Piano 4°, Edificio A; in Ditta al debitore esecutato [REDACTED] per l'intera quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo, appartamento, è ubicata nell' Edificio "A" a cinque elevazioni fuori terra sito nel Comune di Catania con accesso dalla Via Eugenio Barsanti al n°6. L'appartamento è posto al piano quarto ed è costituito L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, quattro vani, cucina, lavanderia, wc, ripostiglio, disimpegno oltre tre balconi prospicienti lo spazio condominiale e Piazza Eroi d'Ungheria. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore punto a).

La Superficie Lorda Coperta dell'Appartamento risulta essere di Mq 117,90 oltre la superficie dei balconi pari a Mq 20,55.

LOTTO 2

Quota pignorata pari a 2/3 dell'**Appartamento** e del **Garage** con destinazione d'uso rispettivamente **A/2** e **C/6** siti nel Comune di **Catania** con accesso dalla **Via Borgese Giuseppe Antonio** al n°9 ubicati al **Piano Terra** e al **Piano Primo Sottostrada** dell'**Edificio A**. Censiti al **Foglio 20 , Particella 1611 , Sub. 2 e 46.**

Valore complessivo dell'Appartamento e del Garage nella sua interezza
€ 180.500,00.

Informazioni Generali relative alle Unità Immobiliari

Le unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo, appartamento e garage, sono ubicate nell' Edificio "A" a cinque elevazioni fuori terra sito nel

Comune di Catania con accesso dalla Via Borgese Giuseppe Antonio al n°9.

L'appartamento è posto al piano terra ed è costituito un ingresso, quattro vani, cucina, lavanderia, wc, disimpegno oltre un balcone prospiciente lo spazio condominiale, un cortile sul lato sud ed un piccolo giardinetto di pertinenza all'appartamento, esteso su una superficie di Mq 44,20, catastalmente definito cortile condominiale; anche se fruito esclusivamente dall' appartamento è da ritenersi come area condominiale e pertanto non oggetto della presente valutazione. Il garage è posto al piano primo sottostrada ed è costituito da un unico ambiente. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore punto a).

La Superficie Lorda Coperta dell'Appartamento risulta essere di Mq 126,40 oltre la superficie del balcone e del cortile pari a Mq 38,15, nonché la superficie del Garage è pari a Mq 27,60.

Punto o)

- Documentazione fotografica e planimetrie

- Allegata alla presente relazione

Punto p)

- Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esegutati - Accertamenti sulla divisibilità o meno dei beni pignorati

Il pignoramento grava:

- Intera Quota dell'unità immobiliare sita in Catania, Via Eugenio Barsanti n°6, che appartiene al debitore esecutato [REDACTED] per l'intera quota.
- Quota pari a 2/3 delle unità immobiliari site in Catania, Via Borgese Giuseppe Antonio n°9, che appartengono al debitore esecutato [REDACTED] per la quota pari a 4/6 ed a [REDACTED] e [REDACTED] questi ultimi estranei alla procedura in questione, per la quota di 1/6 cadauno. Le unità immobiliari non risultano frazionabili ed inoltre la vendita separata, delle rispettive, non risulterebbe economicamente conveniente

Punto q)

- Progetto di divisione in natura per più Beni Pignorati in Quota

- Pignorati 2/3 dell'appartamento e del garage siti in Catania, Via Borgese Giuseppe Antonio n°9, da vendere in lotto unico poiché le unità immobiliari non risultano frazionabili ed inoltre la vendita separata, delle rispettive, non risulterebbe economicamente conveniente. Non è previsto pertanto alcun progetto di divisione.

3. CONCLUSIONI

Oggetto della procedura :

LOTTO 1: Appartamento con destinazione d'uso **A/2** sita nel Comune di **Catania** con accesso dalla **Via Eugenio Barsanti** al n°6 ubicato al **Piano Quarto dell'Edificio A**. L'appartamento è censito, nel N.C.E.U. del Comune di **Catania**, al **Foglio 20**, **Particella 670**, **Sub. 18**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza Catastale Vani **6,5**, Rendita **€ 621,04**; **Via Eugenio Barsanti n°6**,

Piano 4°, interno 8, Edificio Scala A.

Valore Complessivo dell'**Appartamento** oggetto dell'esecuzione in Piena Proprietà pari ad **€ 140.800,00**. - **Quota Pignorata** pari ad 1/1.

LOTTO 2: Appartamento e Garage con destinazione d'uso **A/2** e **C/6** siti nel

Comune di **Catania** con accesso dalla **Via Borgese Giuseppe Antonio** al n°6 ubicati rispettivamente al **Piano Terra** e **Primo Sottoscala** dell'**Edificio A**.

L'**appartamento** è censito, nel N.C.E.U. del Comune di **Catania**, al **Foglio 20**,

Particella 1611, Sub. 2 Categoria A/2 , Classe 4 , Consistenza Catastale Vani

6, Rendita €_681,72; **Via Borgese Giuseppe Antonio** n°9, (ex **Via Claudio**

Arezzo) **Piano Terra**, interno 2, Edificio **Scala A**. Il **garage** è censito, nel

N.C.E.U. del Comune di **Catania**, al **Foglio 20, Particella 1611, Sub. 46**,

Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Catastale Mq 21 , Rendita €_85,68; **Via**

Borgese Giuseppe Antonio n°9, (ex **Via Claudio Arezzo**) S1, Edificio **Scala A**.

L'**appartamento** ed il **Garage** sono stati valutati nella loro interezza in complessivi €_180.500,00.

Valore della **Quota Pignorata** pari a 2/3 spettante in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED] equivale ad €_120.333,33

Gli Immobili allo stato attuale non risultano divisibili. Quindi la quota del debitore non è separabile. In relazione pertanto ad una maggiore difficoltà di vendita della **Quota Indivisa**, si ritiene opportuno effettuare una **Riduzione** della stessa del 10% e pertanto pari in cifra tonda ad **€_108.300,00**.

Valore Complessivo della **Quota di 2/3** oggetto dell'esecuzione dell'**Appartamento** e del **Garage** pari ad **€_108.300,00**.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato,
si rassegna la presente relazione.

Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E. , oltre alla stima, tutti i
dati necessari per la vendita dell' immobile oggetto della presente
esecuzione immobiliare.

Acireale, 15 Gennaio 2014

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sebastiano Caggegi