

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Tipo di procedimento: **Procedura Esecutiva immobiliare**

Numero di ruolo generale: **853/2015**

Attore: **Banca CARIGE Italia S.p.a.**
Avv. Aldo BONGIARDO

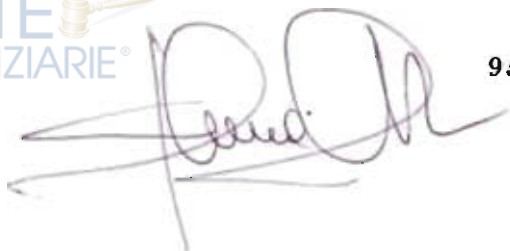
Convenuti: **Sig. [REDACTED]**

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA

G.R.: Dott. F. GALLUCCI

C.T.U.: Dott. Ing. Gianluca Marletta Via Fò, 38

95037 S. G. La Punta (CT) cell. 328-1415129



INDICE

1	OGGETTO DELLA VERTENZA E DEI QUESITI	6
1.1	PREMESSA - CRONISTORIA	6
1.2	MANDATO	9
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	14
3	RISPOSTE AI QUESITI	16
3.1	IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, INDICANDONE I DATI CATASTALI ED I CONFINI QUALI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO E DALL'ESAME DEGLI ATTI E DEI DOCUMENTI PRODOTTI, NONCHÉ LA CONFORMITÀ DEI DATI STESSI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI;.....	16
3.2	VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (O, IN CASO DI PROCEDURE RIUNITE, NEI SINGOLI ATTI DI PIGNORAMENTO E NELLE RELATIVE NOTE), IN PARTICOLARE ACCERTANDO CHE IL PIGNORAMENTO ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;	17
3.3	VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO E SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SE ESSI SIANO IN COMPROPRIETÀ O MENO CON ALTRI SOGGETTI; QUALORA L'IMMOBILE SIA STATO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO SUL PRESUPPOSTO CHE IL DEBITORE ESECUTATO NE ABBA ACQUISTATO LA PROPRIETÀ PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA VERIFICHI LA TRASCRIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA (ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ), SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL G.E. LA MANCATA TRASCRIZIONE DI UN VALIDO TITOLO DI ACQUISTO (SI EVIDENZIA CHE A TAL FINE NON SAREBBE UTILE LA TRASCRIZIONE DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE NÉ LA MERA CONSIDERAZIONE DEL RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS) OVVERO EVENTUALI CASI DUBBI;	17
3.4	ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL/1 BENE/1, 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	18
3.5	SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, INDICANDO LA DOCUMENTAZIONE MANCANTE AL FINE DI SOLLECITARE UNA EVENTUALE INTEGRAZIONE AL CREDITORE PROCEDENTE;	18
3.6	ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI; ELENCHI, QUINDI, LE FORMALITÀ (ISCRIZIONI,TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	18
3.7	PROVEDA ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPOSTENZA 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;	18
3.8	INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/1 BENE/1 PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE.....	19
3.9	ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA INDICANDO IN QUALE EPOCA FU REALIZZATO L'IMMOBILE, GLI ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO, LA RISPOSTENZA 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;	21
3.10	IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36, DPR N. 380/2001 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI LA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE;	22
3.11	VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6° 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.	22
3.12	IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, QUANTIFICHI GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE DELLO STESSO E VERIFICHI SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE O DI ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ AD OPERA DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDELE IN QUOTA;	23
3.13	VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;	23
3.14	VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	23
3.15	VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO SE IL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;	23
3.16	ACCERTI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, LO STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;	24
3.17	ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE, 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;.....	24
3.18	ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, QUALI AD ESEMPIO LA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, LA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), GLI ACCESSI ED I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, DESCRIVENDO IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVINO, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI NONCHÉ LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI.	24
3.19	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 RISPOSTA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI /NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO;.....	25
3.20	DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN IMMOBILE PROCEDENDO, A TAL FINE, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL	



BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (EX ART. 568 C.P.C. NUOVA FORMULAZIONE); *TENGA CONTO ALTRESI' DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, CONSIDERANDO TALE RIDUZIONE IN UNA MISURA TRA IL 15 ED IL 20 % DEL VALORE STIMATO;* 27

- 3.21 INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI (SPIEGANDONE LE RAGIONI), PREDISPONENDO IN OGNI CASO UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE E DEI LOTTI, PROVVEDENDO, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE; 30
- 3.22 ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (ALMENO UNA FOTO PER VANO) DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DIRETTAMENTE IN FORMATO DIGITALE SECONDO LE "INDICAZIONI" DI CUI AL MOD 1 ED ACQUISISCA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI FABBRICATI; 30
- 3.23 ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORI ESECUTATI, 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; 31
- 3.24 NEL CASO IN CUI VI SIANO PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE..... 31





ALLEGATI

ALLEGATO 1: Documentazione prodotta presso la Conservatoria Registri Immobiliari

ALLEGATO 2: Documentazione prodotta presso l'Agenzia del Territorio (Visure)

ALLEGATO 3: Documentazione prodotta presso l'Agenzia del Territorio (Planimetrie ed estratti di mappa)

ALLEGATO 4: Comunicazioni alle parti e Verbali Peritali

ALLEGATO 5: Rilievo fotografico

ALLEGATO 6: Documentazione relativa ai titoli concessori

ALLEGATO 7: Banca dati delle quotazioni immobiliari

ALLEGATO 8: Ricevute Raccomandate A/R e Ricevute PEC

ALLEGATO 9: Documentazione spese





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il sottoscritto ing. Gianluca Marletta, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'albo degli Ingegneri di Catania n. A/5343 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, si prega di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo G.R. Dott.sa Floriana GALLUCCI in occasione dell'udienza tenutasi in data 14/02/2017.

Il sottoscritto C.T.U. preso atto del mandato, ritirati i fascicoli di parte, studiata la documentazione agli atti ed effettuate le dovute perizie tecniche, redige la presente allo scopo di fornire risposta chiara ed esaustiva.





1.2 MANDATO

Il G. R. Dott.sa Floriana GALLUCCI, letti gli atti del procedimento, in occasione dell'udienza del 14/02/2017, affidava al sottoscritto ing. Gianluca Marletta iscritto all'albo degli Ingegneri di Catania n. A/5343 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento contenzioso in oggetto, precisamente in relazione ai seguenti quesiti:

1. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
2. *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
3. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
4. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
5. *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di*

Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta – Via Fò 38 S. Giovanni La Punta (CT)

Cell. 328.14.15.129 PEC: gianluca.marletta@ingpec.eu

- sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
6. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
7. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
8. *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
9. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
10. *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*
11. *verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° 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*

Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta – Via Fd 38 S. Giovanni La Punta (CT)

Cell. 328.14.15.129 PEG: gianluca.marletta@ingpec.eu

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.

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

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

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

15. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

17. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

18. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori,

eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

19. 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;

20. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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

22. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

23. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore



esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;



24.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.



In data 17/02/2017 il sottoscritto dott. ing. Gianluca Marletta si presentava davanti al Cancelliere per prestare il giuramento di rito.



2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con lettera Raccomandata A/R (A/R n. 15085068290-1) del 16/02/2017 (per parte attrice ricevuta PEC Avv.to Bongiaro) il sottoscritto convocava le parti al fine di procedere con il sopralluogo per l'accesso agli immobili oggetto di procedimento per il 07/03/2017 alle ore 15:30.

Nelle modalità concordate questo CTU si recava presso i luoghi oggetto di vertenza. Si specifica che in sede di accesso si riscontrava la difficoltà oggettiva di identificazione dell'immobile in quanto, per come specificato agli depositati presso codesto Tribunale e da quanto emerso dagli Atti prodotti da questo CTU, l'immobile doveva trovare ubicazione presso il Comune di Catania (zona S. G. Galermo) in Via Immacolata civ. 6.

Orbene, in detta Via Immacolata civ. 6 veniva appurato che insiste un immobile che non coincide con l'immobile oggetto di pignoramento. Facendo una ricerca comparativa con l'estratto di mappa e per come toponomasticamente riportato presso la planimetria catastale (1° Traversa di Via Immacolata civ. 6), l'immobile veniva univocamente identificato al seguente indirizzo: Comune di Catania, Via Riccardo Zandonai civ. 6 (Traversa di Via Immacolata).

Questo CTU provvedeva a citofonare più volte presso l'immobile oggetto di pignoramento senza trovare risposta. Si specifica che nell'etichetta del citofono condominiale oltre al cognome del debitore esecutato vi era riportato il cognome del comproprietario Sig.ra [REDACTED]. Veniva appurata l'assenza del debitore esecutato e l'impossibilità a procedere all'accesso. Le operazioni peritali venivano rinviate al giorno 17 marzo 2017 e si riteneva indispensabile informare dell'accesso anche detta Sig.ra [REDACTED].

Si procedeva pertanto ad inviare la seconda lettera raccomandata (Racc. A/R n. 15085067236-2 e Racc. A/R n. 15085067235-1) stavolta ad entrambe i proprietari dell'immobile con avviso di rinvio delle operazioni; veniva informato della stessa evenienza l'Avv. di parte attrice tramite PEC.

Nelle modalità concordate il giorno 17 marzo 2017 alle ore 15:30 questo CTU si recava nuovamente presso i luoghi oggetto di vertenza. Si registrava la presenza del debitore esecutato il quale però dichiarava a questo CTU di non avere le chiavi dell'immobile in quanto da circa 20 anni lo stesso si trova nelle condizioni di non occupare più l'immobile in quanto separato dall'ex moglie Sig.ra [REDACTED] che invece lo ha occupato insieme alla loro figlia, dopo la separazione. Lo



stesso debitore esecutato comunicava l'impossibilità di poter accedere ai luoghi a causa dell'assenza della Sig.ra ██████████ in quanto la stessa si trovava temporaneamente all'estero; si riteneva disponibile ad effettuare l'accesso ai luoghi per il giorno 28 marzo 2017 alle ore 15:00. Nel corso dell'accesso veniva redatto il Verbale peritale nel quale veniva altresì fissato il rinvio delle operazioni alla data concordata.

Le operazioni peritali venivano pertanto rinviate al 28 marzo 2017.

Nelle modalità concordate questo CTU provvedeva ad effettuare nuovamente l'accesso ai luoghi; in detta data l'accesso veniva reso possibile grazie alla presenza di entrambe i proprietari.



L'immobile veniva visionato in ogni suo vano; dello stesso veniva realizzato un rilievo fotografico al fine di avere una restituzione chiara e puntuale dello stato dei luoghi per poter procedere all'espletamento del proprio mandato, ed un rilievo planimetrico al fine di verificare la rispondenza tra stato di fatto e stato di progetto dell'immobile.

Veniva redatto apposito verbale peritale sottoscritto dai presenti.



3 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, INDICANDONE I DATI CATASTALI ED I CONFINI QUALI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO E DALL'ESAME DEGLI ATTI E DEI DOCUMENTI PRODOTTI, NONCHÉ LA CONFORMITÀ DEI DATI STESSI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI;

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'appartamento, facente parte di uno stabile condominiale ubicato in Catania Via Riccardo Zandonai civ. 6.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania e catastalmente individuato come segue:

- **Foglio 3, particella 166, sub. 24, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, Superficie catastale totale 85 m², Rendita € 582,31;**

La planimetria catastale è conforme a quanto rilevato presso il sopralluogo sia per quanto riguarda la superficie sia per quanto riguarda la distribuzione interna dei vani.

Il debitore esecutato è proprietario per 1/2.

Si riporta di seguito la planimetria catastale riprodotta e conforme a quanto emerso agli Atti:



3.2 VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (O, IN CASO DI PROCEDURE RIUNITE, NEI SINGOLI ATTI DI PIGNORAMENTO E NELLE RELATIVE NOTE), IN PARTICOLARE ACCERTANDO CHE IL PIGNORAMENTO ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;

Si specifica che nei dati riportati sia nell'Atto di pignoramento sia nella nota di trascrizione, si fa erroneamente riferimento all'ubicazione dell'immobile in Via Immacolata civ. 6 presso il Comune di Catania.

Si specifica che per quanto emerso nel corso del sopralluogo, l'immobile è ubicato presso il Comune di Catania in Via Riccardo Zandonai civ. 6 (si evidenzia che detta Via si dirama dalla limitrofa Via Immacolata). Si conferma che il pignoramento ha colpito la quota spettante esclusivamente al debitore esecutato ovvero 1/2 dell'intero.

3.3 VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO E SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SE ESSI SIANO IN COMPROPRIETÀ O MENO CON ALTRI SOGGETTI; QUALORA L'IMMOBILE SIA STATO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO SUL PRESUPPOSTO CHE IL DEBITORE ESECUTATO NE ABBA ACQUISTATO LA PROPRIETÀ PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA VERIFICHI LA TRASCRIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA (ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ), SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL G.E. LA MANCATA TRASCRIZIONE DI UN VALIDO TITOLO DI ACQUISTO (SI EVIDENZIA CHE A TAL FINE NON SAREBBE UTILE LA TRASCRIZIONE DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE NÉ LA MERA CONSIDERAZIONE DEL RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS) OVVERO EVENTUALI CASI DUBBI;

Il bene oggetto di pignoramento è in comproprietà tra il debitore esecutato e la ex moglie Sig.ra [REDACTED], entrambe proprietari per la quota pari al 50% ciascuno.

Il debitore esecutato ha acquistato il titolo di proprietà del bene a seguito di regolare Atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppa Geraci di Catania il giorno 05/11/1991 Rep. 10156 Racc. 3324.

3.4 ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL/ I BENE/ I, VERIFICANDO LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E LA PRODUZIONE DELL'ATTO DI ACQUISTO DEL DEBITORE SE ANTERIORE AL VENTENNIO

Il debitore esecutato ha acquistato il titolo di proprietà del bene a seguito di regolare Atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppa Geraci di Catania il giorno 05/11/1991 Rep. 10156 Racc. 3324 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] costruttore dell'immobile. L'Atto è stato trascritto il 19/11/1991 ai nn. 46585/33348.

Il debitore esecutato e l'ex moglie Sig.ra [REDACTED] sono stati i primi proprietari dell'immobile.

3.5 SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, INDICANDO LA DOCUMENTAZIONE MANCANTE AL FINE DI SOLLECITARE UNA EVENTUALE INTEGRAZIONE AL CREDITORE PROCEDENTE;

La documentazione prodotta si può considerare completa ai fini dell'espletamento del mandato.

3.6 ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI; ELENCHI, QUINDI, LE FORMALITÀ (ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Sul bene oggetto di vertenza, relativamente alla quota di proprietà del debitore esecutato, non gravano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli oltre al pignoramento di cui alla presente vertenza.

Si segnala che sulla restante parte pari al 50% di proprietà dell'immobile, di proprietà della ex moglie del debitore esecutato Sig.ra [REDACTED], grava una trascrizione del 30/07/2012 Registro Particolare 31102 Registro Generale 38319 - Verbale di pignoramento immobili a favore di AGOS Ducato s.p.a. avente sede a Milano (la nota di trascrizione viene allegata alla presente relazione).

3.7 PROVVEDA ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPODENZA 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;

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto a II° piano SCALA "B", facente parte di uno stabile condominiale i cui lavori di realizzazione hanno avuto inizio nella prima decade del mese di aprile 1987 e sono stati terminati nella terza decade del mese di giugno 1988.

Lo stabile si sviluppa su tre piani fuori terra (più copertura) ed è ubicato a Catania in Via Riccardo



Zandonai civ. 6.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania e catastalmente individuato come segue:

- **Foglio 3, particella 166, sub. 24, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, Superficie catastale totale 85 m², Rendita € 582,31;**

La planimetria catastale è conforme a quanto rilevato presso il sopralluogo sia per quanto riguarda la superficie sia per quanto riguarda la distribuzione interna dei vani.

Il debitore esecutato è proprietario per 1/2.



3.8 INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/ I BENE/ I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Il P.R.G. del Comune di Catania è stato adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale del 29/08/1964, n. 296 e 30-31 Luglio 1966, n. 453, reso esecutivo con Decreto Presidenziale del 28 giugno 1969, n. 166-A pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della Regione Siciliana n. 55 del 08/11/1969.

In data 31/03/2017 veniva presentata regolare istanza presso l'U.T.C. del Comune di Catania per l'ottenimento del Certificato di destinazione urbanistica. Il Certificato è stato rilasciato con prot.



143324 del 18/04/2017 (Vedi allegato 6) e dallo stesso si evince che il bene oggetto di pignoramento ricade in **zona "E"** dell'attuale strumento urbanistico vigente.

Agli ARTT. 11 e 16, le norme di attuazione recitano testualmente:

Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta – Via Fò 38 S. Giovanni La Punta (CT)

Cell. 328.14.15.129 PEG: gianluca.marletta@ingpec.eu



"Nelle zone B-C-D-E-F, compatibilmente con il loro carattere residenziale, possono essere ammessi, purché non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona:

1) piccoli uffici, negozi e botteghe, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi limitatamente al seminterrato e scantinato, laboratori artigianali al servizio del quartiere, questi ultimi limitati ai piani terra o piano rialzato, ed a 9 condizione che dispongano degli spazi interni, liberi, dai quali soltanto debbono avere accesso;

2) autorimesse pubbliche, grandi magazzini di vendita, banche, sedi di tipografie, di giornali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento o impianti analoghi, case di cura, scuole, uffici pubblici e simili, con non più di 50 dipendenti, sempre che siano previsti, al di fuori della rete stradale, in spazi privati, aree per il parcheggio delle autovetture di estensione adeguata alle esigenze determinate dalla destinazione degli edifici."

ZONA « E » Nelle zone classificate con la lettera E nel P.R.G non sono ammesse costruzioni in aderenza e le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

a) costruzioni isolate: è obbligatorio il ritiro da tutti i confini compreso il margine stradale;

b) numero massimo dei piani 3 (compreso piano terra o rialzato e attico);

c) altezza massima ml. 12,00; d) è vietata la costruzione di cortili chiusi o chiostrine;

e) i distacchi tra i fabbricati non devono essere inferiori ai 5/4 della media delle altezze massime dei due fabbricati ed in ogni caso non inferiori a ml. 10,00;

f) le distanze minime dai confini non debbono essere inferiori a 5/8 dell'altezza massima dell'edificio ed in ogni caso non inferiori a ml. 5,00,

g) l'arretramento del margine stradale è obbligatorio e deve essere almeno uguale a 5/8 dell'altezza massima dell'edificio ed in ogni caso mai inferiore ai m. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7; a m. 7,5 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; e m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00;

h) in ogni caso l'altezza dell'edificio non può mai superare la larghezza complessiva della strada e degli arretramenti dal margine stradale, salvo il caso di gruppi di edifici oggetto di piano

particolareggiato o lottizzazioni convenzionate con prescrizioni planivolumetriche; 16

i) sono vietate le costruzioni accessorie, che dovranno trovar posto nel corpo della costruzione. I corpi interrati devono distare dai confini la distanza minima di cui sopra;

j) la cubatura massima consentita valutata sulla effettiva su-perficie del lotto edificabile, dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 3;

k) il rapporto di copertura non deve essere superiore al 30%;

l) il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino. Nella predetta zona attraverso piani planivolumetrici, anche consorziali, convenzionati, estesi a zone edificabili della superficie

complessiva minima di mq. 10.000, potranno essere disposti volumi o composizioni di volumi

diversi da quelli indicati dalle norme purché essi risultino da un progetto unitario e a patto che i

fabbricati non superino in altezza i 4/5 della larghezza stradale più i 4/5 del ritiro sul proprio terreno, ed in ogni caso mai i ml. 17,50 per un numero di piani pari a 5 (compreso il piano terra o

rialzato e l'attico) che il volume Costruibile sia quello risultante dall'applicazione dell'indice di mc/mq. 3 e che il 20% dell'effettiva superficie dello appezzamento edificabile sia riservato ad uso

pubblico e salvo sempre il rispetto delle norme per i distacchi minimi dei fabbricati e le distanze dai confini e dal margine stradale. La superficie da lasciare ad uso pubblico deve essere sistemata a

cura e spese dei proprietari secondo le modalità della convenzione. Detti piani volumetrici

consorziali convenzionati dovranno essere redatti, tenendo conto dell'ambiente naturale e urbano preesistente ed in esso trovare inserimento. Nella zona in parola è ammessa la costruzione di case

a schiera purché ciascuna di esse schiere sia costituita da almeno cinque unità e purché la superficie totale del lotto non sia inferiore a mq. 300 x N (N è il numero delle unità). In questo

caso le costruzioni non dovranno superare in altezza i ml. 7,50 per un numero massimo di due piani fuori terra (compreso il piano terra o rialzato). La cubatura massima consentita sarà sempre

valutata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3. Per i distacchi dai fabbricati e le distanze dai confini e dal margine stradale valgono le norme di cui sopra.

3.9 ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA INDICANDO IN QUALE EPOCA FU REALIZZATO L'IMMOBILE, GLI ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO, LA RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE

ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, E SEGNALANDO, ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ E MODIFICHE E GLI ESTREMI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI. IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'ESPERTO VERIFICHERÀ L'EVENTUALE AVVENUTA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, PRECISANDO LO STATO DELLA PROCEDURA, E VALUTERÀ LA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AL PROGETTO PROPOSTO, SEGNALANDO, ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ;

Il bene oggetto di pignoramento è stato edificato giusto progetto approvato e allegato alla Concessione Edilizia rilasciata in data 21/10/1986 n. 536 (vedi allegati), rilasciata dal Sindaco del

Comune di Catania alla Ditta [REDACTED]

La conformità dell'immobile al progetto approvato, è stata accertata dall'Ufficio Tecnico comunale giusta relazione del 09/01/1989.

Purtuttavia, per quanto emerso nel corso della perizia, l'immobile oggetto di vertenza non ha mai ottenuto regolare certificato di agibilità da parte del Comune di Catania per problematiche legate alle acque di scarico.

3.10 IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36, DPR N. 380/2001 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI LA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE;

Non si segnala la presenza di immobili abusivi.

3.11 VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6^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.

Non si segnala la presenza di immobili abusivi e quindi l'aggiudicatario non dovrà inoltrare nessuna istanza di condono.

3.12 IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, QUANTIFICHI GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE DELLO STESSO E VERIFICHI SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE O DI ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ AD OPERA DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA;

Non si segnala la presenza di immobili abusivi.

3.13 VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;

Così come previsto dall'Atto di compravendita con cui il debitore esecutato ha acquistato il bene, oltre all'immobile, sono di proprietà di natura condominiale del debitore esecutato: il tetto, l'orditura e il manto di tegole, oltre ovviamente ai servizi accessori all'immobile stesso (*esclusi volumi tecnici con annesse terrazze, aree destinate a giardino, volume sottotetto esteso a tutto l'edificio*).

3.14 VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non si segnala la presenza di vincoli di questo tipo.

3.15 VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO SE IL DIRITTO DI



PROPRIETÀ SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Il diritto di proprietà sui beni oggetto di pignoramento deriva da un Atti di compravendita.

3.16 ACCERTI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, LO STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;



Le spese fisse di gestione (spese condominiali ordinarie) o di manutenzione ordinaria, possono essere stimate in € 60,00 mensili.

Allo stato attuale non vi sono delibere condominiali relative a spese straordinarie.

3.17 ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE, 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;

L'immobile è occupato dalla ex moglie del debitore esecutato Sig.ra [REDACTED] (comproprietaria per la quota pari a ½ dell'intero), la quale lo occupa a titolo gratuito.



3.18 ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, QUALI AD ESEMPIO LA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, LA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), GLI ACCESSI ED I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, DESCRIVENDO IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVINO, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI NONCHÉ LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI.



Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'appartamento a secondo piano, facente parte di uno stabile condominiale ubicato in Catania (zona S. Giovanni Galermo) Via R. Zandonai civ. 6 (Traversa di Via Immacolata). Lo stabile condominiale, nella sua globalità, si sviluppa su una pianta



a forma di "U". I tre rami sono dotati di 3 ingressi indipendenti serviti da scale contraddistinte dalle lettere "A", "B" e "C". L'appartamento oggetto di pignoramento si trova a secondo piano, scala B.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania e catastalmente individuato come segue:

- **Foglio 3, particella 166, sub. 24, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, Superficie catastale totale 85 m², Rendita € 582,31;**

Lo stabile è ubicato in una zona suburbana classificata nella Banca dati dell'Agenzia del territorio con codice di zona E7 e usualmente denominata "S. Giovanni Galermo".

La zona può essere considerata periferia della città di Catania, è caratterizzata da un'alta densità abitativa con numerosi stabili condominiali di tipo economico-popolare realizzati tra la fine degli anni '70 e gli anni '90.

I servizi offerti nel circondario sono tipici di contesti ad alta densità abitativa ovvero piccole e medie botteghe di generi alimentari e servizi vari di tipo terziario.

La posizione dello stabile è particolarmente favorevole a seguito dell'immediata vicinanza all'asse autostradale A18 (nonché E45) nel tratto Catania-Siracusa.

Nell'Immediata vicinanza ci sono numerosi parcheggi e si segnala la presenza di una Chiesa Cattolica.

3.19 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 RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI /NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO;

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Unità	Superficie reale (m ²)	Coeff. di destinazione	Superficie raggugiata (m ²)
Appartamento	95	1	95,00
Balconi	15	0.25	3,75
TOTALE			98,75

L'esposizione e la composizione interna dell'immobile vengono indicate nella planimetria riportata di seguito:



Così come si evince dagli atti prodotti presso l'U.T.C. del Comune di Catania, il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto a II° piano SCALA "B", facente parte di uno stabile condominiale i cui lavori di realizzazione hanno avuto inizio nella prima decade del mese di aprile 1987 e sono stati terminati nella terza decade del mese di giugno 1988. Lo stabile si sviluppa su tre piani fuori terra (più copertura) ed è ubicato a Catania in Via Riccardo Zandonai civ. 6. L'altezza utile interna è di 2,70m; le dotazioni accessorie dello stabile condominiale non fanno parte della proprietà che acquisirà il compratore (giardini e volumi tecnici) mentre sono da considerare accessori i servizi di accesso all'immobile (scale e dotazioni condominiali).

Gli impianti, per quanto emerso nel corso dell'accesso ai luoghi, sono rispondenti alle normative vigenti all'epoca di realizzazione dell'immobile e non sono stati mai modificati. Non è presente



l'impianto di riscaldamento a piastre murali.



Lo stato di manutenzione dell'appartamento, nella sua globalità, può essere considerato buono.

3.20 DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN IMMOBILE PROCEDENDO, A TAL FINE, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (EX ART. 568 C.P.C. NUOVA FORMULAZIONE); *TENGA CONTO ALTRESÌ DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, CONSIDERANDO TALE RIDUZIONE IN UNA MISURA TRA IL 15 ED IL 20 % DEL VALORE STIMATO;*



Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si ritiene di procedere utilizzando i due seguenti metodi di stima:



- **stima comparativa – sintetica;**
- **stima analitica – capitalizzazione del reddito.**



Stima comparativa - sintetica

Date le caratteristiche del bene oggetto di stima, che lo rende collocabile sul mercato, per la valutazione si è fatto ricorso al procedimento di stima comparativo secondo la modalità della "Stima Sintetica". Tale procedimento consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima attraverso un confronto con beni analoghi di cui si conoscono i valori di mercato. In particolare, nel caso in esame, sono stati considerati immobili aventi caratteristiche analoghe ed ubicati nella stessa zona.



Per la stima del valore di mercato è proceduto considerando i valori unitari di mercato (al m²) nella



zona in cui ricade l'appartamento oggetto di perizia per edifici adibiti a civile abitazione e correggendo opportunamente tali valori in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Il prezzo unitario di mercato (al m²) praticato a Catania, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni civili a destinazione residenziale in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 900,00 €/m² ed un massimo di 1.350,00 €/m²; tali valori sono stati tratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio" e sono relativi al secondo semestre 2016 (allegato alla presente relazione). Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato la media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo.

$$P_{\text{rif.}} = \frac{900,00 \text{ €/m}^2 + 1.350,00 \text{ €/m}^2}{2} = 1.125,00 \text{ €/m}^2$$

Considerando comunque che, la zona gode di particolari vantaggi legati perlopiù all'ubicazione e quindi alla zona di P.R.G. di appartenenza, considerato inoltre lo stato di conservazione il valore unitario (€/m²) di mercato dell'appartamento oggetto di stima può quindi essere assunto pari a **1.100,00 €/m²**.

Considerata la superficie commerciale:

Unità	Superficie reale (m ²)	Coeff. di destinazione	Superficie raggugliata (m ²)
Appartamento	95	1	95,00
Balconi	15	0.25	3,75
TOTALE			98,75

Si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$1.100,00 \text{ €/m}^2 \times 98,75 \text{ m}^2 = \mathbf{108.625,00 \text{ €}}$$

Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Date le caratteristiche e le attuali condizioni dell'immobile che lo rendono idoneo ad una eventuale locazione, per la valutazione del valore di mercato si è utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito. Tale metodo consiste nell'aggiornare finanziariamente la redditività costante e continuativa futura di un immobile. Il concetto di capitalizzazione deriva dalla formula dell'ammortamento. In

particolare, al fine di calcolare il valore del reddito fisso dato dal canone locativo si considera la seguente espressione:

$$C_n = \frac{a}{r_c}$$

avendo indicato con C_n il capitale finale, con a il reddito annuo e con r_c il tasso di capitalizzazione.

Sulla base dei dati tratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio", relativi al secondo semestre 2016 risulta che i valori di locazione (€/m²*mese) praticati a Catania, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni civili a destinazione residenziale in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 3,00 €/m² mese ed un massimo di 4,50 €/m² mese.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato:

$$P_{rif.} = 3,50 \text{€} / (\text{m}^2 \times \text{mese})$$

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale lorda pari a 98,75 m² (per la determinazione della superficie si veda il punto precedente - Stima comparativa - sintetica) si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$3,50 \text{€} / \text{m}^2 \text{ mese} \times 98,75 \text{ m}^2 = \text{€} 345,00 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, arrotondando quello mensile a 350,00 €/mese, pari a:

$$350,00 \text{€} / \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.200,00 \text{€}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 20% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$4.200,00 \text{€} - (4.200,00 \text{€} \times 0,2) = 3.360,00 \text{€}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{3.360,00\text{€}}{0,03} = 112.000,00\text{€}$$

Considerazioni finali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene



opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{108.625,00 \text{ €} + 112.000,00 \text{ €}}{2} = 110.312,50 \text{ €}$$

Considerando la posizione molto favorevole in cui si trova l'immobile contrapposta allo stato conservativo e le finiture presenti, il più probabile valore di mercato da vendere mediante asta giudiziaria, risulta quindi pari a **€110.000,00 (Diconsi Euro Centodiecimila/00)**

3.21 INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI (SPIEGANDONE LE RAGIONI), PREDISPONENDO IN OGNI CASO UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE E DEI LOTTI, PROVVEDENDO, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE;

E' opportuno procedere alla vendita del bene in un unico lotto.

Lotto unico

Proprietà di 1/2 di un appartamento adibito a civile abitazione facente parte di uno stabile condominiale ubicato in Catania in Via Rizzardo Zandonai civ. 6. L'immobile è composto da un piccolo corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina abitabile lavanderia con doppio servizio, wc, 2 camere da letto. Le stanze sono tutte dotate di aperture e le finiture sono di medio pregio.

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova a secondo piano, scala B.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania e catastalmente individuato come segue:

- **Foglio 3, particella 166, sub. 24, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, Superficie catastale totale 85 m², Rendita € 582,31;**

La superficie netta interna è pari a circa 85 mq circa oltre 2 balconi che in totale coprono circa 15 mq.

L'area esterna delle immediate vicinanze è dotata di posti auto non coperti.

Prezzo a base d'asta € 110.000,00 (diconsi Euro Centodiecimila/00)

3.22 ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (ALMENO UNA FOTO PER VANO) DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DIRETTAMENTE IN FORMATO DIGITALE



SECONDO LE "INDICAZIONI" DI CUI AL MOD 1 ED ACQUISISCA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI FABBRICATI;

Per la documentazione fotografica si veda l'Allegato 5 (presente anche in formato digitale).

Le planimetrie catastali dell'immobile sono riportate nell'Allegato 3.

3.23 ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORI ESECUTATI, 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;

Il bene risulta di proprietà del debitore esecutato per $1/2$. Il valore del bene pignorato per la quota di pertinenza del debitore è pari a € 55.000,00.

Il bene non risulta comodamente divisibile.

3.24 NEL CASO IN CUI VI SIANO PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE

Tenendo conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", si paventa il limite al frazionamento materiale dell'immobile. Detto limite sussiste in quanto le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero e necessariamente si costituirebbe servitù a carico di alcune porzioni. Inoltre per realizzare la divisione si renderebbe necessaria una spesa eccessiva rispetto al risultato perseguito.



4 CONCLUSIONI

In data 11/05/2107, una copia della relazione tecnica è stata inviata alle parti (Vedi allegato Ricevute PEC). Trascorsi 15 giorni senza ricevere osservazioni si ritengono valide le conclusioni raggiunte al precedente paragrafo 3.



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.



Allega nel contempo l'usuale documentazione di corredo.



Con osservanza.

Il C.T.U.

