

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA N° 888 / 2015 R.G.E.I.

PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – CREDITORE PROCEDENTE –



G.E.: DOTT. **MARIA FASCETTO SIVILLO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1° – PREMESSE

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione emessa in data 10.10.2016 (all n° 1), notificata a mezzo pec in data 07.11.2016, veniva nominato Esperto del Giudice nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia, fissando entro cinque giorni dalla notifica, dinanzi al cancelliere per il giuramento di rito e l'assunzione dell'incarico (all. n° 2) .

Dopo il giuramento si apprendeva che Il Giudice dell'esecuzione sottoponeva al CTU i seguenti quesiti

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

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

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione 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;

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

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

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

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la



planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

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

j. verifichi, 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^a 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota

*k. 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**).*

*l. 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. 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. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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;***

n. 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;

o. 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;

*p. 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;*

*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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota 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.

TRASMISSIONE E DEPOSITO DI COPIA DELLA PERIZIA

L'esperto è invitato a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo poi al deposito telematico ed al deposito di copia cartacea "di cortesia" per il giudice.

Copia della relazione deve essere inviata al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti, come previsto dall'art 173 bis disp. att. c.p.c.

Ai sensi del medesimo articolo ove il perito riceva osservazioni dalle parti nei quindici giorni anteriori all'udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

Al fine di consentire al giudice gli opportuni controlli, il perito deposita documentazione attestante la trasmissione della perizia alle parti, unitamente ad una dichiarazione in cui, per ciascuna parte, indica la data di spedizione / trasmissione.

Il perito dichiara di aver preso visione delle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI IMMOBILI MOD.4 REV." disponibili in Cancelleria.

Per l'incarico affidato, veniva assegnato il termine di giorni 120 per il deposito della relazione scritta.

A seguito di richiesta dello scrivente (all. n° 3), il G.E. concedeva una proroga di sessanta giorni per il deposito della relazione.

In conformità ed esecuzione del mandato ricevuto il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio iniziava e concludeva le operazioni peritali riferendo al Signor Giudice della Esecuzione con la presente relazione scritta.

2° – GLI IMMOBILI DA VALUTARE

Da un esame del fascicolo di causa risulta che gli immobili pignorati da accertare e valutare, oggetto delle procedure immobiliari riunite in epigrafe, a seguito di atto di pignoramento promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale in Roma (rappresentata e difesa dall'Avv. Lucio Ghia del Foro di Roma – domiciliato presso l'Avv. Paolo Orlando del Foro di Catania) nei confronti della parte eseguita è il seguente

- appartamento per civile abitazione posto al piano quarto dell'edificio condominiale sito a Camporotondo Etneo via Belpasso n° 35, in catasto foglio 1, particella 1555 sub 40, categoria A/2, classe 5, consistenza vani catastali 5.5, superficie catastali: totale mq 136, totale escluse aree scoperte mq 115, rendita €. 244,28; (vedasi visura storica all. n° 4 e planimetria catastale all. n° 5), in comproprietà dei coniugi eseguiti, proprietari della quota del 50% cadauno, in regime di separazione dei beni.

3° – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con nota (all n° 6) inviata con raccomandata n° 15075576757-1 del 09.11.2016 (all. n° 7) alla parte eseguita presso l'indirizzo di Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo e a mezzo pec al procuratore legale del creditore procedente, veniva comunicato che in data 22.11.2016, ore 9.00, sarebbero state iniziate le operazioni peritali



presso l'unità immobiliare pignorata sita di Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, invitando la parte esecutata a prendere contatto telefonico con lo scrivente.

A seguito di verifiche sul sito di poste italiane spa (all. n° 8 del 19.11.2016 e n° 9 – del 21.11.2016), si poteva accertare l'avvenuta consegna dell'avviso ma non il ritiro della raccomandata citata del 09.11.2016.

In data 19.11.2016, lo scrivente provvedeva telematicamente ad eseguire una visura storica catastale (all. n° 4) e la relativa planimetria (all. n° 5) inerente l'unità immobiliare pignorata di Catania, foglio 1 particella 1555 sub 40, risultando intestata agli ex coniugi esegutati.

In data 22.11.2016 lo scrivente si recava presso l'edificio condominiale di via Belpasso n° 35 di Camporotondo Etneo, non trovando nessuno degli esegutati e avendo notizia che l'unità immobiliare dell'ultimo piano non era abitata da diverso tempo.

Lo stesso 22.11.2016, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale per avere notizie di carattere urbanistico e poter ritirare la documentazione ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico giudiziario.

A seguito di verifica e presentazione di istanza (all. n° 10)

- 11 - concessione edilizia del 26.10.1994
- 12 - stralcio planimetria ultimo piano approvato concessione 2-94
- 13 - abitabilità - agibilità e autorizzazione allo scarico
- 14 - concessione edilizia trasformazione
- 15 - planimetria concessione edilizia trasformazione.

Venuto a conoscenza del nominativo dell'amministratore pro-tempore del condominio di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, lo scrivente inviava una e-mail in data 10.01.2017, chiedendo eventuali recapiti telefonici dei coniugi esegutati.

L'Amministratore forniva i recapiti telefonici.

A seguito di contatti telefonici con il coniuge, veniva fissato un sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 12 gennaio.

In data 12.01.2017, presso l'unità immobiliare di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, quarto piano, venivano iniziate le operazioni peritali alla presenza dell'esegutato.

È stato visionato l'immobile dell'ultimo piano, compreso le due terrazze attigue.

^è stata rilevata la presenza di un chiusura a veranda limitrofa al vano cucina, e una piccola chiusura a veranda per il ricovero di bombole del gas e ricavata una lavanderia nel sottotetto attiguo alla veranda esterna.

È stato redatto rilievo fotografico dell'unità immobiliare e accessori e il rilievo metrico della chiusura a veranda realizzata sulla terrazza del lato nord.

Il proprietario produceva la copia del titolo di proprietà (all. n° 16).

Veniva redatto il verbale di sopralluogo (all. n° 17).

Lo scrivente provvedeva ad eseguire (in data 15.06.2017) delle visure telematiche presso il Servizio Pubblicità dell'Agenzia delle Entrate di Catania, con il ritiro telematico delle seguenti formalità:

- (all. n° 18) ricerca ispezione ipotecaria gravante sull'immobile di Camporotondo Etneo foglio 1 part 1555 sub 40;
- ispezione ipotecaria gravante sull'immobile di Camporotondo Etneo foglio 1 part 1555 sub 40 (all. n° 18 - 1), per il periodo 01.01.1995 al 15.0.2017;



- (all. n° 19) elenco sintetico delle formalità gravanti sull'immobile di Camporotondo Etneo foglio 1 part 1555 sub 40;

- (all. n° 20) trascrizione del 03.012.2012, registro generale n° 45415, registro particolare n° 33856, atto notarile pubblico Notaio Arturo Pittella, del 28.11.2002, repertorio 33798, compravendita;

- (all. n° 21) iscrizione del 05.07.2006, registro generale 45737, registro particolare 13249, pubblico ufficiale Notaio Carlo Saggio, repertorio 26053/7181 del 03.07.2006, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata anni 25; gravante sulla quota intera di proprietà dell'immobile di Camporotondo Etneo foglio 1 part 1555 sub 40, in comproprietà tra i coniugi esegutati nella quota del 50% cadauno, in regime di separazione di beni;

- (all. n° 22) trascrizione del 05.07.2006, registro generale 45736, registro particolare 27027, atto notarile pubblico, Notaio Carlo Saggio, repertorio 26052/7180 del 03.07.2006, atto di compravendita ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata anni 25; gravante sull'immobile di Camporotondo Etneo foglio 1 part 1555 sub 40, sulla quota intera di proprietà dell'immobile di Camporotondo Etneo foglio 1 part 1555 sub 40, in comproprietà tra i coniugi esegutati nella quota del 50% cadauno, in regime di separazione di beni;

- (all. n° 23) trascrizione del 04.08.2010, registro particolare 44544, registro generale 27187, atto giudiziario del 17.06.2010 del Tribunale di Catania, repertorio 3493/2010, sull'immobile di Camporotondo Etneo foglio 1 part 1555 sub 40, ordinanza di assegnazione della casa coniugale alla ex moglie esegutata per il diritto di abitazione;

- (all. n° 24) trascrizione del 04.11.2015, registro generale 42125, registro particolare 28097, atto giudiziario del 08.10.2015, pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Catania, repertorio 10075, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede a Roma, gravante sull'immobile di Camporotondo Etneo foglio 1 part 1555 sub 40, sulla quota intera di proprietà dell'immobile di Camporotondo Etneo foglio 1 part 1555 sub 40, in comproprietà tra i coniugi esegutati nella quota del 50% cadauno, in regime di separazione di beni;

Al fine di poter avere notizie in merito a eventuali debiti della parte esegutata nei confronti del condominio, lo scrivente inviava una richiesta per e-mail (in data 08.01.2016) all'amministratore pro-tempore del condominio di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo (all. n° 27).

Con pec del 10.01.2017 (all. n° 28), l'Amministratore pro-tempore forniva i date telefonici dei coniugi esegutati.

Con contatti telefonici del 16.06.2017 e con e-mail del 17.06.2017, lo scrivente reiterava all'amministratore condominiale l'invito a trasmettere lo stato dare –avere dei coniugi esegutati.

Non perveniva nessuna comunicazione in merito a quote condominiali non saldate.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI

4.1° – QUESITO A



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

4 – A 1° – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione, posto al piano quarto dell'edificio condominiale sito a Camporotondo Etneo via Belpasso n° 35, in catasto foglio 1, particella 1555 sub 40, categoria A/2, classe 5, consistenza vani catastali 5.5, superficie catastali: totale mq 136, totale escluse aree scoperte mq 115, rendita €. 244,28 (vedasi visura storica all. n° 4 e planimetria catastale all. n° 5), in comproprietà dei coniugi esegutati, proprietari della quota del 50% cadauno, in regime di separazione dei beni.

4 – A 2° – DATI CATASTALI

I dati catastali della unità immobiliare interessate dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe, sono i seguenti:
- appartamento per civile abitazione, posto al piano quarto dell'edificio condominiale sito a Camporotondo Etneo via Belpasso n° 35, in catasto foglio 1, particella 1555 sub 40, categoria A/2, classe 5, consistenza vani catastali 5.5, superficie catastali: totale mq 136, totale escluse aree scoperte mq 115, rendita €. 244,28 (vedasi visura storica all. n° 4 e planimetria catastale all. n° 5), in comproprietà degli ex coniugi esegutati, proprietari della quota del 50% cadauno, in regime di separazione dei beni.

4 – A 3° – COERENZE DEGLI IMMOBILI

Le coerenze della unità immobiliare pignorata risultano essere quelle appresso indicate.
L'appartamento per civile abitazione posto al piano quarto dell'edificio condominiale sito a Camporotondo Etneo in via Belpasso n° 35, confina: a nord, con area sovrastante via Belpasso, e con area sovrastante spazio condominiale da più lati.

4 – B – DATI DEL PIGNORAMENTO

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

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente, dalle documentazioni esistenti nel fascicolo di causa, nonché dalle visure della conservatoria estratte telematicamente a cura dello scrivente non sono emerse nel ventennio precedente delle formalità pregiudizievoli oltre quelle contenute nella relazione notarile e che hanno toccato l'unità immobiliare pignorata di Camporotondo Etneo di proprietà comune dei due coniugi esegutati in ragione nella quota del 500/1000 cadauno, in regime di separazione dei beni.

4 – C – TITOLARITÀ DEI BENI

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esegutato 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 né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Dalla relazioni notarili ex art. 567 C.P.C. allegate al fascicolo del creditore procedente, dalla produzione dello scrivente di documentazioni telematiche catastali (all. n° 4) e del Servizio di pubblicità Immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) (all. n° da 18 ÷ 24 allegate alla presente relazione di consulenza) e dalla produzione dei titoli di proprietà da parte della esecutata (all. n° 16) è stato possibile appurare quanto appresso riportato.

Con atto di compravendita del 03.07.2006 (all. n° 16), rogito Notaio Carlo Saggio di Catania, repertorio n° 26052 e raccolta n° 7180, i coniugi esegutati in regime di separazione legale dei beni, acquistarono la piena proprietà anche dell'appartamento pignorato (il 50% cadauno), facente parte dell'edificio condominiale di via Belpasso n° 35 Camporotondo, posto al piano quarto, censito in catasto nel foglio 1 part. 1555 sub 40, categoria A/2, classe 2, vani 5.5, rendita €. 244,28, oltre alla proporzionale proprietà delle parti comuni.

4 – D – PROVENIENZA DEI BENI

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

Dalla relazioni notarili ex art. 567 C.P.C. allegate al fascicolo del creditore procedente, dalla produzione dello scrivente di documentazioni telematiche catastali (all. n° 4) e del Servizio di pubblicità Immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) (all. n° da 18 ÷ 24) allegate alla presente relazione di consulenza e dalla produzione dei titoli di proprietà da parte della esecutata (all. n° 16) è stato possibile appurare quanto appresso riportato.

Con atto di compravendita del 03.07.2006 (all. n° 16), rogito Notaio Carlo Saggio di Catania, repertorio n° 26052 e raccolta n° 7180, i coniugi esegutati in regime di separazione legale dei beni, acquistarono la piena proprietà anche dell'appartamento pignorato (il 50% cadauno), facente parte dell'edificio condominiale di via Belpasso n° 35 Camporotondo, posto al piano quarto, censito in catasto nel foglio 1 part. 1555 sub 40, categoria A/2, classe 2, vani 5.5, rendita €. 244,28, e della proporzionale quota millesimale di proprietà delle parti comuni.

4 – E – DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

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

È stato possibile procedere agli accertamenti peritali in forza sia della relazione notarile prodotta dal creditore procedente, sia in forza della documentazione prodotte a cura dallo scrivente sia del titolo di proprietà prodotto dalla parte esecutata.

4 – F – IPOTECHE, VINCOLI, SERVITÙ



f. 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;

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente, nonché dalla documentazione estratta dalla conservatoria a cura dello scrivente, sono emerse, nel ventennio precedente, le seguenti formalità pregiudizievoli (da cancellare con i decreti di trasferimento) sul bene immobile pignorato, di proprietà dei due ex coniugi esegutati in regime di separazione dei beni, come indicato nell'elenco sintetico delle formalità gravanti sul bene immobile di Camporotondo Etneo (all. n° 19):

- iscrizione di ipoteca volontaria (all. n° 21) iscritta il 005.07.2006 al n° 45737 di registro generale e n° 13249 di registro particolare, derivante da atto notarile pubblico, Notaio Saggio Carlo, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore della Banca UCB SPA di Milano, gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile del quarto piano dell'edificio di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, (posto al piano quarto, censito in catasto nel foglio 1 part. 1555 sub 40, categoria A/2, classe 2, vani 5.5, rendita €. 244,28) e contro i due ex coniugi esegutati proprietari della quota del 50% cadauno, in regime di separazione dei beni;

- nota trascrizione del 04.11.2015 al n° 42125 di registro generale e n° 28097 di registro particolare (all. n° 24), derivante da atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili del 08.10.2015 repertorio n° 10075, emesso dal Tribunale di Catania, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede a Roma, gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile del quarto piano dell'edificio di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, (posto al piano quarto, censito in catasto nel foglio 1 part. 1555 sub 40, categoria A/2, classe 2, vani 5.5, rendita €. 244,28) e contro i due ex coniugi esegutati proprietari della quota del 50% cadauno, in regime di separazione dei beni.

4 – G – BENI IMMOBILI CATASTATI

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

L'immobile pignorato risulta essere stato catastato e con planimetria regolarmente presentate (all. n° 4 la visura storica e all. n° 5 – la planimetria):

- appartamento per civile abitazione posto al quarto piano dell'edificio di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, (posto al piano quarto, censito in catasto nel foglio 1 part. 1555 sub 40, categoria A/2, classe 2, vani 5.5, rendita €. 244,28), di proprietà dei due ex coniugi esegutati nella quota del 50% cadauno, in regime di separazione dei beni.

4 – H – DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



Non occorre procedere alla produzione del certificato di destinazione urbanistica in quanto il cespite pignorato, oggetto di accertamenti peritale, è una unità immobiliare urbana e non sono dei terreni.

4 – I – ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

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

Come già prima indicato, in data 22.11.2016 lo scrivente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camporotondo Etneo, effettuava delle ricerche storico – urbanistico sull'edificio di via Belpasso n° 35 e richiedere (all. n° 10) la seguente documentazione.

È stato accertato che l'intero condominio era stato realizzato a seguito del rilascio della concessione edilizia n° 2/94 del 26 ottobre 1994 (all. n° 10) e della variante n° 12/97 del 04.08.1997.

È stata allegata la planimetria dell'ultimo piano come approvato con concessione edilizia n° 2/1994 (all. n° 12).

È stata rilasciata l'autorizzazione alla abitabilità – agibilità e ed allo scarico (all. n° 13).

Successivamente venne rilasciata la concessione edilizia per la trasformazione urbanistica e recupero del sottotetto ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n° 4/2003 (all. n° 14) con allegato lo stralcio della planimetria dell'unità immobiliare dell'ultimo piano, oggetto di recupero del sottotetto (all. n° 15).

4 – J – IMMOBILI ABUSIVI

*j. verifichi, 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^a 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota*

Dalla visita peritale sui luoghi sia con le planimetrie catastali originali sia con quelle dei relativi progetti approvati, non sono emerse difformità di natura edilizia o esecuzioni di opere abusive.

Non può considerarsi violazione edilizia la realizzazione della zona chiusa a veranda delimitata da strutture precarie, insistente sulla terrazza del lato nord e non considerata ai fini volumetrici della sua commercializzazione.

Al fine di regolarizzare la chiusura di una parte della terrazza nord a veranda della superficie di circa mq 10,16, si dovrebbe procedere alla comunicazione al Comune e versare la somma di (€ 50,00/mq x mq 10.16 =) € 508,00.

4 – K – BENI PIGNORATI OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI

k. 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).

L'unità immobiliare (appartamento) di via Belpasso n° 35 di Camporotondo, piano quarto, non è occupato dal nucleo familiare degli esecutati né da terzi, essendo risultato non utilizzato.

4 – L – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA – DESCRIZIONE DELLE ZONE

l. 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.

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;

Immobile di Camporotondo Etneo

- appartamento per civile abitazione, posto al piano quarto dell'edificio condominiale sito a Camporotondo Etneo via Belpasso n° 35, in catasto foglio 1, particella 1555 sub 40, categoria A/2, classe 5, consistenza vani catastali 5.5, superficie catastali: totale mq 136, totale escluse aree scoperte mq 115, rendita €. 244,28 (vedasi visura storica all. n° 4 e planimetria catastale all. n° 5), in comproprietà degli ex coniugi esecutati, proprietari. Le coerenze della unità immobiliare pignorata risultano essere quelle appresso indicate.

L'appartamento per civile abitazione posto al piano quarto dell'edificio condominiale sito a Camporotondo Etneo in via Belpasso n° 35, confina: a nord, con area sovrastante via Belpasso, e con area sovrastante spazio condominiale da più lati.

Nella planimetria catastale (all. n° 5) e in quella predisposta dallo scrivente (all. n° 30), si evince che l'appartamento si compone di un ingresso – soggiorno (della superficie utile di mq 36.78), un corridoio (s.u. mq 8.16), cucina (s.u. mq 10.26), un vano (s.u. mq 17.79), un secondo vano (s.u. mq 18.27); ha una superficie utile complessiva di mq 91.26, una superficie lorda coperta pari a mq 115.33; una terrazza a livello del lato nord della superficie utile di mq 46.33, oltre una veranda realizzata con struttura precaria (in alluminio anodizzato della superficie di mq 10.16); una terrazza a livello della superficie utile di mq 94.95, la superficie utile delle due terrazza è pari a (mq 46.33 + mq 94.95 =) mq 141.27.

Internamente l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; non sono state notate lesioni di carattere strutturale; non sono state notate infiltrazioni di umidità.

Da un punto di vista edilizio l'interno si presenta in condizioni accettabili; tutti gli ambienti sono rifiniti al civile: i soffitti e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate e con dei rivestimenti maiolicati nel wc e su parte delle pareti della cucina; tutti gli ambienti sono pavimentati. Gli impianti idrici ed elettrico sono del tipo sottotraccia.



Considerato il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità gli impianti sono da considerare a norma e certificati. È stato accertato che è risultata realizzata una lavanderia nel piano sottotetto limitrofo alla terrazza del lato nord, non facente parte della unità immobiliare pignorata e che non è stata presa assolutamente in considerazione.

È da prevedere una spesa per il ripristino della muratura perimetrale limitrofa pari a circa € 1.000,00. Al fine di regolarizzare la chiusura di una parte della terrazza nord a veranda della superficie di circa mq 10,16, si dovrebbe procedere alla comunicazione al Comune e versare la somma di (€ 50,00/mq x mq 10,16 =) € 508,00.

L'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento è dotato di ascensore.

Nell'insieme l'edificio condominiale si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

La parte del territorio di via Belpasso n° 35 del Comune di Camporotondo Etneo è limitrofa alla zona centrale del piccolo centro, e nella stessa via è facile trovare parcheggio veicolare.

In tale zona centrale esistono sufficienti attività commerciali, anche del vivere quotidiano.

4 – M – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;

Il quesito M) posto dal Giudice delle Esecuzioni era quello di determinare il valore degli immobili con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Per l'unità immobiliare di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, piano quarto, sono stati eseguiti gli accertamenti necessari per la sua vendita attraverso una asta giudiziaria.

Da un'indagine di mercato condotta dallo scrivente, mediante consultazioni di riviste specializzate, da notizie avute da agenzie di compravendita, da intermediatori di beni immobili e da notai, nella zona del Comune di Camporotondo Etneo, dove è ubicato il bene immobile pignorato di proprietà della parte eseguita aventi analoga destinazione d'uso (abitativo di tipo civile), con caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché analoghe a quella pignorata è emerso un prezzo medio unitario per ogni metro quadrato pari a €/mq 1100,00.

In considerazione del fatto che il bene immobile pignorato sarà venduto mediante asta giudiziaria con offerta minima in aumento, per l'assenza di garanzia per vizi, per tenere in debito conto la crisi economica in atto e in particolare quella del mercato immobiliare in genere che da diversi anni attanaglia e condiziona le scelte degli investimenti e frena la domanda commerciale di acquisto, e considerando l'assenza di ascensore condominiale, è stata apportata una correzione in ribasso al prezzo unitario accertato del 20%, e, quindi pari a (€ 1100,00 x (1 - 0.20) =) € 880,00.

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile si è adottato il criterio di stima di aggiungere alla superficie lorda dell'appartamento un quarto della superficie delle due terrazze a livello di uso esclusivo, applicando una riduzione del 50% del prezzo per la parte di terrazza verandata con strutture precarie, per cui si viene ad avere:

- appartamento di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, piano quarto

mq 115.33 x € 880,00 = € 101.490,40

- terrazze a livello mq 141.27 x 1/4 x € 880,00 = € 31.079,40



- zona verandata	mq	10.16	x 1/2	x €.	880,00	=	€.	<u>4.470,40</u>
	Sommano						€.	137.040,20

e in C.T. **€. 137.000,00.**



4 – N – VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

n. 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;

In merito alla vendita in uno o più lotti del cespite pignorato di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, piano quarto, lo scrivente è dell'avviso che sia conveniente procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto, per i seguenti motivi:

- l'importo complessivo non è esorbitante;
- l'unità immobiliare è di taglio medio – grande ma non è suscettibile di divisione in altri ancora più piccoli, che ne complicherebbe la funzionalità, implicando costi da sopportare, non indifferenti, per la realizzazione dei collegamenti idraulici di acque bianche e scarichi delle acque reflue.

Unico lotto di vendita - Immobile di Camporotondo Etneo

- appartamento per civile abitazione, posto al piano quarto dell'edificio condominiale sito a Camporotondo Etneo via Belpasso n° 35, in catasto foglio 1, particella 1555 sub 40, categoria A/2, classe 5, consistenza vani catastali 5.5, superficie catastali: totale mq 136, totale escluse aree scoperte mq 115, rendita €. 244,28 (vedasi visura storica all. n° 4 e planimetria catastale all. n° 5), in comproprietà degli ex coniugi esegutati, proprietari della quota del 50% cadauno, in regime di separazione dei beni.

Le coerenze della unità immobiliare pignorata risultano essere quelle appresso indicate.

L'appartamento per civile abitazione posto al piano quarto dell'edificio condominiale sito a Camporotondo Etneo in via Belpasso n° 35, confina: a nord, con area sovrastante via Belpasso, e con area sovrastante spazio condominiale da più lati.

Nella planimetria catastale (all. n° 5) e in quella predisposta dallo scrivente (all. n° 30), si evince che l'appartamento si compone di un ingresso – soggiorno (della superficie utile di mq 36.78), un corridoio (s.u. mq 8.16), cucina (s.u. mq 10.26), un vano (s.u. mq 17.79), un secondo vano (s.u. mq 18.27); ha una superficie utile complessiva di mq 91.26, una superficie lorda coperta pari a mq 115.33; una terrazza a livello del lato nord della superficie utile di mq 46.33, oltre una veranda realizzata con struttura precaria (in alluminio anodizzato della superficie di mq 10.16); una terrazza a livello della superficie utile di mq 94.95, la superficie utile delle due terrazza è pari a (mq 46.33 + mq 94.95 =) mq 141.27.

Internamente l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; non sono state notate lesioni di carattere strutturale; non sono state notate infiltrazioni di umidità.

Da un punto di vista edilizio l'interno si presenta in condizioni accettabili; tutti gli ambienti sono rifiniti al civile: i soffitti e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate e con dei rivestimenti maiolicati nel wc e su parte delle pareti della cucina; tutti gli ambienti sono pavimentati. Gli impianti idrici ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

Considerato il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità gli impianti sono da considerare a norma e certificati.

È stato accertato che è risultata realizzata una lavanderia nel piano sottotetto limitrofo alla terrazza, non facente parte della unità immobiliare pignorata e che non è stata presa in considerazione.



È da prevedere una spesa per il ripristino della muratura perimetrale limitrofa pari a circa €. 1.000,00.

Al fine di regolarizzare la chiusura di una parte della terrazza nord a veranda della superficie di circa mq 10,16, si dovrebbe procedere alla comunicazione al Comune e versare la somma di (€. 50,00/mq x mq 10,16 =) €. 508,00.

L'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento è dotato di ascensore.

Nell'insieme l'edificio condominiale si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

La parte del territorio di via Belpasso n° 35 del Comune di Camporotondo Etneo è limitrofa alla zona centrale del piccolo centro, e nella stessa via è facile trovare parcheggio veicolare.

In tale zona centrale esistono sufficienti attività commerciali, anche del vivere quotidiano.

4 – O – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

*o. allegli 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;*

È stata allegata la documentazione fotografica.

4 – P – BENE IMMOBILE INDIVISO

*p. 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;*

Il cespite pignorato di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, piano quarto, è in comproprietà dei due ex coniugi esecutati con una quota del 50% cadauno.

Il bene immobile non è comodamente divisibile.

4 – Q – BENE IMMOBILE INDIVISO

*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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato



perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il cespite pignorato di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, piano quarto, è in comproprietà dei due ex coniugi eseguiti con una quota del 50% cadauno, in regime di separazione dei beni.

Il bene immobile non è comodamente divisibile.

4 – S – DEBITI NEI CONFRONTI DEI CONDOMINI

Al fine di poter avere notizie in merito a eventuali debiti della parte eseguita nei confronti del condominio di pertinenza del bene immobili pignorato, lo scrivente ha inviato delle e-mail all'amministratore per avere notizie di quote condominiali non corrisposte, senza avere avuto nessuna risposta.

Probabilmente esistono delle somme da versare all'amministrazione condominiali non quantificabili, al momento.

5° – CONCLUSIONI.

Ringraziando per la fiducia accordata, in base ai quesiti formulati e alle indagini espletate, il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia così conclude:

- il cespite pignorato avente destinazione d'uso abitazione è posto al piano quarto dell'edificio condominiale di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo; è censito nel catasto edilizio urbano in catasto foglio 1, particella 1555 sub 40, categoria A/2, classe 5, consistenza vani catastali 5.5, superficie catastali: totale mq 136, totale escluse aree scoperte mq 115, rendita €. 244,28 (vedasi visura storica all. n° 4 e planimetria catastale all. n° 5), in comproprietà degli ex coniugi eseguiti, proprietari della quota del 50% cadauno, in regime di separazione dei beni;
- l'appartamento si compone di un ingresso – soggiorno (della superficie utile di mq 36.78), un corridoio (s.u. mq 8.16), cucina (s.u. mq 10.26), un vano (s.u. mq 17.79), un secondo vano (s.u. mq 18.27); ha una superficie utile complessiva di mq 91.26, una superficie lorda coperta pari a mq 115.33; una terrazza a livello del lato nord della superficie utile di mq 46.33, oltre una veranda realizzata con struttura precaria (in alluminio anodizzato della superficie di mq 10.16); una terrazza a livello della superficie utile di mq 94.95, la superficie utile delle due terrazza è pari a (mq 46.33 + mq 94.95 =) mq 141.27.
- Internamente l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; non sono state notate lesioni di carattere strutturale; non sono state notate infiltrazioni di umidità.
- da un punto di vista edilizio l'interno si presenta in condizioni accettabili; tutti gli ambienti sono rifiniti al civile: i soffitti e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate e con dei rivestimenti maiolicati nel wc e su parte delle pareti della cucina; tutti gli ambienti sono pavimentati. Gli impianti idrici ed elettrico sono del tipo sottotraccia.
- considerato il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità gli impianti sono da considerare a norma e certificati.
- è stato accertato che è risultata realizzata una lavanderia nel piano sottotetto limitrofo alla terrazza, non facente parte della unità immobiliare pignorata e che non è stata presa in considerazione.
- è da prevedere una spesa per il ripristino della muratura limitrofa pari a circa €. 1.000,00.
- per regolarizzare la realizzata chiusura a veranda di una parte della terrazza nord, occorrerebbe versare al Comune la somma di (€/mq 50,00 x mq 10.16=) €. 508,00, come previsto dalla legge regionale 4/2003;



Geom. Restuccia Giovanni
Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
3683467338 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it ;

- il valore di mercato dell'immobile, tenuto conto delle modalità di vendita (asta giudiziaria) è stato stimato per un importo pari a €. 137.000,00, avendo applicato una riduzione del valore unitario accertato del 20%;
- la quota di proprietà dei due ex coniugi esegutati è del 50% cadauno;
- è consigliabile vendere l'unità immobiliare pignorata in un unico lotto;
- l'unità immobiliare pignorata non è risultata essere occupata dal nucleo familiare degli esegutati, né da terzi;
- esiste un debito nei confronti del condominio di via Belpasso n° 35 Camporotondo Etneo, non quantificabile per mancata comunicazione dell'amministratore pro – tempore.
- sull'immobile esistono delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;
- il trasferimento degli immobili non è soggetto all'I.V.A.;
- l'unità immobiliare con destinazione abitazione di tipo civile non ha le caratteristiche di lusso.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania 17.06.2017



IL C.T.U.

Geom. Restuccia Giovanni

Si allegano alla presente relazione gli elaborati citati:

- 1) copia ordinanza della nomina di incarico;
- 2) copia verbale giuramento;
- 3) richiesta proroga concessa
- 4) VISURA STORICA
- 5) PLANIMETRIA PLN_95616846_1- A4
- 6) AVV-BNL SPA - CAMPOROTONDO E -RGEI 888-2015
- 7) raccomandata a-r- avviso
- 8) RICERCA RACCOMANDATA -19-11-2016-
- 9) ricerca raccomandata - 22-11-2016
- 10) istanza Comune Camporotondo Etneo rilascio documentazione urbanistica
- 11) concessione edilizia del 26.10.1994
- 12) stralcio planimetria ultimo piano approvato conc. 2-94
- 13) abitabilità - agibilità e autorizzazione allo scarico;
- 14) concessione edilizia trasformazione
- 15) planimetria concessione edilizia trasformazione
- 16) titolo di proprietà
- 17) verbale di sopralluogo
- 18) DOC_1068853913- ispezione ipotecaria
- 18-1) EsitoAntepri- Camporotondo bnl-888-2015
- 19) elenco sintetico formalita- SceltaImmob;
- 20) DOC_1068855012-nota del 03-12-2002



- 21) DOC_1068855014-nota del 05-07-2006- n 13249
- 22) DOC_1068855013- nota del 05-07-2006
- 23) DOC_1068855015 -nota del 04-08-2010
- 24) DOC_1068855016 -nota del 04-11-2015
- 25) Riepilogo Ispezioni
- 26) raccomandata restituita al mittente
- 27) RICHIESTA AMM PRO-TEMPORE- CULTRARO-00000008
- 28) RISPOSTA AMMINISTRATORE CULTRARO - EMAIL 10-01-2017 - BNL - RGEI 888-2015
- 29) richiesta situazione amministratore- 00000012
- 30) PLANIMETRIA CATASTALE CON DATI METRICI-1-200
- 31) cedole raccomandate agli esecutati
- 32) documentazione fotografica.

