

TRIBUNALE DI CATANIA

VI Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari



Consulenza di Stima

Il mandato

Il Giudice dell'Esecuzione della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania, *dott.ssa Floriana Gallucci*, invitava il sottoscritto geometra Terzo Filippo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al numero 399/2010, a presentarsi in Cancelleria per prestare giuramento di rito entro giorni 5 (cinque) dalla data del decreto di nomina, con notifica avvenuta il giorno *24 aprile 2016*, relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare incardinata al numero di R.G.Es. 915/2013.

Alla data del *26 aprile 2016*, codesto *Esperto prestava giuramento* di rito dinanzi al Cancelliere designato in merito al conferimento dell'incarico di stima *de quo*. I quesiti posti all'*Esperto*, dal Giudice Esecutore, erano i seguenti:

- a) *identifichi esattamente il/i bene/i pignorato/i, 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 del/i bene/i in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale, ove coniugato, e specificando, altresì, se esso/i sia/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 Giudice Esecutore 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 ad 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, in caso di difformità od in mancanza di idonea planimetria, 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 il/i fabbricato/i, la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36. dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'articolo 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, 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;

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

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

n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

q) accerti se il/i bene/i pignorato/i sia/siano occupato/i 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;

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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;

s) determini il valore 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 di 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);

t) 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;

u) 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;

v) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una per vano) del/degli immobile/i pignorato/i, direttamente in formato digitale, secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w) accerti, nel caso in cui si tratti di **bene/i indiviso/i**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, in particolare, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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.

Comunicazioni ai Debitori Esecutati

Il sottoscritto *Esperto*, alla data di giuramento del 26 aprile 2016, prendeva visione degli atti e della documentazione depositata dalla *S.p.A. Banca Nazionale del Lavoro* e provvedeva ad estrarne copia.

In data 01 agosto 2016, veniva comunicata da questo C.T.U., alla parte *Esecutata*, mediante racc.ta (*Allegati I*), la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 10 agosto 2016, alle ore 15:30, sul luogo sito in via Goito, Catania (CT), al civico numero 2.

Premessa

A seguito dell'Atto di Pignoramento Immobiliare a favore della *S.p.A. Banca Nazionale del Lavoro*, del 02 agosto 2016, numero di Repertorio 5451, trascritto a Catania in data 15 novembre 2013, al numero di Registro Generale 54598 e al numero di Registro Particolare 43911, contro il sig. [REDACTED] & la sig.ra [REDACTED] in relazione alla *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1*:

Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1

Immobile ad uso Abitazione di tipo economico, posto al piano sesto, sito in Catania (CT), alla via Goito, numero civico 2, scala "Q", censito all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,0 vani, di piena proprietà dei sig.ri [REDACTED]



Il sopralluogo

In data *10 agosto 2016*, al fine di espletare il mandato conferitogli, alle ore *15:30*, il sottoscritto *Esperto* si è recato sul luogo sito in *Catania (CT), via Goito*, civico numero *2*, interno *28*, scala "*Q*". All'immobile si è avuto accesso alla presenza della *sig.ra* [REDACTED]

L'*Esperto*, durante l'esecuzione delle operazioni peritiche ha, preliminarmente, verificato le caratteristiche distributive e dimensionali dei luoghi e, successivamente, eseguito rilievi fotografici e planimetrici prendendo, altresì, appunti in separati fogli.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposta al quesito a):

a) *identifichi esattamente il/i bene/i pignorato/i, 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:*

Trattasi di:

1. *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1*, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in *Catania (CT)*, in *via Goito*, numero civico *2*, interno *28*, scala "*Q*", censita all' *Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio)* al foglio *28*, particella *1127*, subalterno *40*, Categoria *A/3*, Classe *3*, Consistenza *4 vani*, di piena proprietà dei *sig.ri* [REDACTED]

Al fine della identificazione catastale è stata **reperita** opportuna **documentazione** all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Catania, e precisamente **visura storica** per immobile, **estratto di mappa e planimetria** (*Allegato 2*);

identificazione catastale:

1. l'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), catasto fabbricati, *Comune di Catania (CT)*, in ditta ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per il diritto della piena proprietà (*Allegato 2*):

Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
28	1127	40	6	A/3	3	4 vani	€ 258,23

coerenze:

1. l'immobile in esame, è confinate a Nord e ad Ovest con spazio comune, a Sud con appartamento e ad Est con spazio comune;

pertinenze e accessori:

1. **all'unità immobiliare sita in Catania (CT), alla via Goito, civico numero 2, e censita all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40, sono annesse due piccole verande;**

Per l'immobile su descritto la *Planimetria Catastale* riproduce, in buona parte, l'esatta distribuzione interna accertata durante il sopralluogo; tuttavia, le difformità rilevate non pregiudicano il trasferimento del bene (cfr. *Planimetrie catastali*, in *Allegato 2*,

con elaborato grafico ritraente lo stato dei luoghi di cui all'Allegato 5).

Risposta al quesito b):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;*

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento, così come quelli riportati nella Nota di Trascrizione sono esatti;

Il pignoramento, coerentemente, ha colpito la piena proprietà degli immobili di cui al punto 1. di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

Vi è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Risposta al quesito c):

c) *verifichi la proprietà del/i bene/i in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale, ove coniugato, e specificando, altresì, se esso/i sia/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*



Giudice Esecutore 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;

Titolarità del bene e provenienza

*Unità Negoziale numero 1, **Immobile numero 1**, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), in via Goito, numero civico 2, interno 28 scala "Q", censita all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;*

*I sig.ri [REDACTED] detengono la piena proprietà dell'immobile *de quo*; l'acquisizione della piena proprietà scaturisce dall'atto di compravendita di cui alla nota di trascrizione del **07 maggio 2001**, trascritta in data **08 maggio 2001** con rogito in *Notar Marco Cannizzo*, trascritto al numero di Registro Particolare 12566 e Registro Generale 16621 (*Allegati 3*).*

Risposta al quesito d):

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;

*Per la Unità Negoziale numero 1, **Immobile numero 1**, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), alla via Goito, numero civico 2, interno 28 scala*

“Q”, censita all’Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40:

l’immobile *de quo* è pervenuto ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita di cui alla nota di trascrizione del **07 maggio 2001**, trascritta in data **08 maggio 2001** con rogito in *Notar Marco Cannizzo*, trascritto al numero di Registro Particolare 12566 e Registro Generale 16621, giusta nota di trascrizione (*Allegati 3*). Antecedentemente alla predetta compravendita la unità immobiliare era pervenuta ai precedenti proprietari, sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in virtù della successione legittima al padre [REDACTED] deceduto a [REDACTED] il [REDACTED] denuncia n. 47 volume 3645 Ufficio Registro Successioni di Catania trascritta presso la Conservatoria di Catania in data **16 novembre 2011**, al numero di Registro Particolare 40462 e Registro Generale 55724, nella quale l’unità immobiliare in oggetto risultava individuata con la particella “4127” anziché con la “1127”.

Al *de cuius* detto immobile era pervenuto in virtù dell’atto di riscatto di alloggio popolare a rogito del *notaio Gaetano Tamburino* di Catania in data 31 marzo 1988, trascritto a Catania il 28 aprile 1988 ai numeri 16973/12573.

In conseguenza del sopra citato atto di compravendita del 07 maggio 2001 a rogito del Notaio Marco Cannizzo di Catania, in data 21 marzo 2014 ai nn. 10884/8430 è stata effettuata la trascrizione dell’accettazione tacita dell’eredità di [REDACTED] [REDACTED] in favore dei sopra generalizzati [REDACTED]

Antecedentemente a quest'ultima compravendita, l'unità immobiliare era stata acquisita dai precedenti proprietari per titoli antecedenti il ventennio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito e):

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

Quanto presente agli atti, unitamente a quanto personalmente reperito presso gli uffici competenti, risulta sufficiente ai fini di una risposta puntuale ed esauriente ai quesiti del presente mandato.

Risposta al quesito f):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;*

dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto, in data 18 ottobre 2016, presso la Conservatoria dell' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Catania, inserite in Allegato 3, si evincesse che sul bene de quo gravano le seguenti formalità:

per la *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1*, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), alla *via Goito*, numero civico 2, censita

ASTE
GIUDIZIARIE.it



all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40:

iscrizione del 07 maggio 2001 derivante da Ipoteca Volontaria da parte della *S.p.A. Banca Nazionale del Lavoro*, trascritta in data 08 maggio 2001 al numero di Registro Generale 16622 ed al numero di Registro Particolare 2044;

iscrizione del 05 giugno 2009 derivante da Ipoteca Legale da parte della *S.p.A. Serit Sicilia*, trascritta in data 26 giugno 2009 al numero di Registro Generale 38437 ed al numero di Registro Particolare 10251;

trascrizione del 02 agosto 2013 derivante da Verbale di Pignoramento immobili da parte della *S.p.A. Banca Nazionale del Lavoro*, trascritta in data 15 novembre 2013 al numero di Registro Generale 54598 ed al numero di Registro Particolare 43911.

Risposta al quesito g):

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

*Unità Negoziale numero 1, **Immobile numero 1**, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), alla via Goito, numero civico 2, interno 28, scala "Q", censita*

all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita € 258,23;

la unità immobiliare di cui alla *Unità Negoziale numero 1*, risultano correttamente catastati e le planimetrie rispecchiano, in buona parte, lo stato dei luoghi (eventuali difformità riscontrabili con il progetto redatto dal sottoscritto ed inserito in *Allegato 5* (Cfr. documentazione catastale in *Allegato 2*); tuttavia, le minime difformità sono concernenti alcune tramezzature modificate nel corso degli anni, non certamente tali da pregiudicarne un eventuale trasferimento.

Risposta al quesito h):

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

per la *Unità Negoziale numero 1*, **Immobile numero 1**, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), in *via Goito*, numero civico 2, interno 28, scala "Q", censita all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40; l' area di sedime su cui giace lo stabile e, di conseguenza, **l'immobile de quo**, concernente la particella 1127 del catasto fabbricati del foglio 28 del Comune di Catania, **ricade nella zona "E"** (art. 11 e 16 delle N. di A.), inoltre, ai sensi delle limitazioni aeronautiche l' area ricade nella zona d' influenza dell' impianto aeroportuale di Fontanarossa giusto art. 707 del D.Lgs. n. 96 del 09.05.2005 pubblicato nella G.U. n. 131 del 08.06.05, modificato ed integrato dal successivo D.Lgs. n. 151/2006, così come evincibile

dal Certificato di Destinazione Urbanistica reperito dall'Esperto presso l'Ufficio Comunale Competente (Cfr. *Allegato 4*).

Risposta al quesito i):

i) *accerti, per il/i fabbricato/i, 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;*

per la *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), in via Goito, numero civico 2, interno 28, scala "Q", censita all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;*

la unità immobiliare è stata certamente edificata in epoca antecedente la varazione della *Legge Ponte del 06 agosto 1967*, come si evince dalla planimetria catastale presentata il *25 gennaio 1965*.

Ciò non toglie che negli anni a seguire siano state richieste altre concessioni e/o condoni edilizi.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti del *Comune di Catania*, non risultano presentate domande di **sanatoria/condono edilizio** per ciò che concerne le leggi

47/1985, 724/1994 e 269/2003 in ditta ai proprietari che si sono succeduti dalla data di varazione della legge 47/1985 in poi.

Risposta al quesito j):

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

per la *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), in via Goito, numero civico 2, interno 28 scala "Q", censita all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;* la unità immobiliare è stata certamente edificata in epoca antecedente la varazione della *Legge Ponte del 06 agosto 1967*, come si evince dalla planimetria catastale presentata il *25 gennaio 1965*.

Ciò non toglie che negli anni a seguire siano state richieste altre concessioni e/o condoni edilizi.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti del *Comune di Catania*, **non risultano presentate domande di sanatoria/condono edilizio** per ciò che concerne le leggi 47/1985, 724/1994 e 269/2003 in ditta ai proprietari che si sono succeduti dalla data di varazione della legge 47/1985 in poi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Risposta al quesito k):

k) *verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'articolo 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, 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;*

per la *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), in via Goito, numero civico 2, interno 28, scala "Q", censita all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;*

la unità immobiliare è stata certamente edificata in epoca antecedente la varazione della *Legge Ponte del 06 agosto 1967*, come si evince dalla planimetria catastale presentata il *25 gennaio 1965*.

Ciò non toglie che negli anni a seguire siano state richieste altre concessioni e/o condoni edilizi.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti del *Comune di Catania*, **non risultano presentate domande di sanatoria/condono edilizio** per ciò che concerne le leggi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



47/1985, 724/1994 e 269/2003 in ditta ai proprietari che si sono succeduti dalla data di varazione della legge 47/1985 in poi.

Pertanto, l'aggiudicatario non dovrà presentare alcuna istanza di condono.

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

per la *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1*, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), in *via Goito*, numero civico 2, interno 28, scala "Q", censita all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;

Relativamente alla unità immobiliare *de quo* non sussistono abusi edilizi.

Risposta al quesito m):

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

per la *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1*, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), alla *via Goito*, numero civico 2, censita all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;

Non vi sono formalità e vincoli, ma sussistono oneri economici da pagare relativamente ad insoluti condominiali, non specificati dall'amministrazione pro tempore, in quanto ancora non è stato elaborato, alla data odierna, il consuntivo per l'anno 2015.

Risposta al quesito n):

n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

per la *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), alla via Goito, numero civico 2, censita all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;*

Non vi sono formalità e vincoli, ma sussistono oneri economici da pagare relativamente ad insoluti condominiali, non specificati dall'amministrazione pro tempore, in quanto ancora non è stato elaborato, alla data odierna, il consuntivo per l'anno 2015. Tuttavia, resteranno a carico dell'acquirente gli oneri economici condominiali relativi ai due anni precedenti alla data di acquisto.

Risposta al quesito o):

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

Sul bene *de quo* non gravano né censi, né livelli e né usi civici.

Risposta al quesito p):

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

per la *Unità Negoziabile numero 1, Immobile numero 1, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), alla via Goito, numero civico 2, censita all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;*

Le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano ad € 228,00; sono, altresì, state deliberate altre somme relative a spese straordinarie non specificate dall'amministrazione pro tempore, in quanto ancora non è stato elaborato, alla data odierna, il consuntivo per l'anno 2015; sussistono, altresì, mancati pagamenti negli ultimi due anni relativi alle spese di gestione e manutenzione, anche queste non consuntivate.

Risposta al quesito q):

q) *accerti se il/i bene/i pignorato/i sia/siano occupato/i 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;*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



per la *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1*, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in *Catania (CT)*, alla *via Goito*, numero civico 2, censita all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;

gli immobili risultano, allo stato attuale, occupati dai *Debitori Esecutati*.

Risposta al quesito r):

r) *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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;*

per la *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1*, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in *Catania (CT)*, alla *via Goito*, numero civico 2, censita all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;

Trattasi di unità abitativa inserita in un contesto condominiale, ubicata al piano sesto. Il fabbricato su cui giace la unità predetta è localizzato in zona residenziale del *Comune di Catania (CT)*, *via Goito*, civico numero 2 (FO-L1-1 & FO-L1-2). L'ingresso all'immobile *de quo* è collocato in zona Nord del predetto fabbricato.

Lo stabile, ove è ubicata l'unità immobiliare, presenta copertura a struttura piana, struttura a scheletro portante, infissi in metallo, solai misti in laterizio e gettati in opera. Le tamponature e le tramezzature sono realizzate in laterizio. Le finiture dei prospetti sono realizzate con intonaco e strato di finitura. Un corpo scala ubicato all'interno del fabbricato consente l'accesso ai vari appartamenti. La pavimentazione dei locali è in parte in monocottura e in parte in scagliette di marmo, le pareti interne sono tinteggiate con idropittura e le porte interne sono in legno trattate con vernice naturale. La unità immobiliare è dotata di impianto idrico ed elettrico funzionanti (di cui i *Debitori Esecutati* non hanno rilasciato eventuali documentazioni comprovanti la conformità) e tutte le finiture si presentano in buono stato di conservazione. Dall'ingresso si ha accesso ad un corridoio (FO-L1-3) e, sul lato Est si hanno cucina (FO-L1-4 e FO-L1-5) ed annessa veranda (FO-L1-6); nella zona Nord, sempre con accesso dal corridoio, vi sono il bagno (FO-L1-7) e stanza da letto (FO-L1-8 e FO-L1-9); nella zona Ovest abbiamo

altra stanza da letto (FO-L1-10 e FO-L1-11) e lavanderia (FO-L1-12 e FO-L1-13).

I bagni sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di ceramica. Per ciò che concerne gli impianti sono perfettamente funzionanti, e forniscono i seguenti servizi: energia elettrica e acqua. I *Debitori Esecutati* non hanno indicato se, per gli impianti, è stata rilasciata giusta conformità. A tal proposito, anche se detti impianti risultano perfettamente funzionanti non è possibile stabilire se sia stata rilasciata, o meno, la opportuna certificazione.

I millesimi indicati dall'amministrazione condominiale sono così distribuiti: generali: 3,34; ascensore 52,73; scala e fognatura 3,34.

La superficie netta complessiva è di 52,64 mq per le superfici "chiuse" e 11,11 mq per le superfici "verandate". L'altezza è di 3,10 mt. La zona ove è ubicato l'immobile è ben servita.

Criteria di determinazione della superficie commerciale

Ai fini della determinazione della superficie commerciale è necessario distinguere le superficie chiuse da quelle verandate, così come previsto dal D.P.R. 138/1998, all'allegato C;

- applicare il coefficiente del 60 % per verande;

Superficie commerciale			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di abbattimento	Superficie commerciale (mq)
Abitazione	58,59	1,00	58,59
Terrazzino	11,11	0,60	6,67

Totale	65,26
--------	-------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito s):

s) *determini il valore 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 di 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);*

per la *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), alla via Goito, numero civico 2, censita all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;*

Il valore dell'immobile de quo è stato ricavato con il metodo cd. "sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito" ed è stato considerato, altresì, il valore medio riportato dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare di Catania per la relativa microzona catastale C8. È stato applicato, a tale valore, un coefficiente correttivo, indicato con la lettera C_n , in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo.



Ricavato tale valore, indicato con V_0 , è stato raffrontato con numero tre valori di mercato, così indicati: V_1 , V_2 , V_3 . Quest'ultimi sono stati rilevati da *indagini dirette su immobili comparabili* per ubicazione, tipologia, dimensioni e caratteristiche complessive.

In ultimo si ottiene il valore V_m relativo, comunque, alla piena proprietà, e dato dalla media aritmetica dei valori V_0 , V_1 , V_2 , V_3 .

Appartamento sito al piano sesto, in via Goito, civico numero 2
Catania (CT)

Superficie commerciale			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di abbattimento	Superficie commerciale (mq)
Abitazione	58,59	1,00	58,59
Terrazzino	11,11	0,60	6,67
Totale			65,26

Si consideri il valore medio riportato dalla *Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Catania* per il *Comune di Catania* e per la microzona catastale C8 che risulta pari a $V_{mz} = \text{€}/\text{mq } 1050,00$, per *abitazione di tipo economico, stato di conservazione medio con riferimento alla superficie commerciale*.

Il valore della piena proprietà, ottenuto con il metodo sintetico comparativo corretto, con i coefficienti di merito, risulta pari a $V_m = \text{€}/\text{mq } 1200,00$.

Ricapitolando:

- Superficie Commerciale dell'immobile $S_c = 65,26$ mq;
- Valore medio (Osservatorio Immobiliare) $V_{mz} = \text{€}/\text{mq } 1050,00$;
- Valore medio *Metodo Sintetico Comparativo* $V_m = \text{€}/\text{mq } 1200,00$;

Stima del valore della piena proprietà

- Valore al metro quadro $= \text{€ } 1162,50$ mq

$$V_{mp} = V_m \times S_c = \text{€ } 75'864,75$$

VALORE DI STIMA DELLA PIENA PROPRIETÀ

€ 75'864,75

Risposta al quesito t):

t) *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;*

la riduzione accettabile, nel caso della unità immobiliare in esame, può essere considerata al più al 15 %.

RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

€ 11'379,71

€ 64'485,04

Risposta al quesito u):

u) *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;*

La unità immobiliare *de quo* andrà venduta in unico lotto, in quanto trattasi di immobile già identificato catastalmente come unica unità abitativa e avente unico accesso.

Risposta al quesito v):

v) *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una per vano) del/degli immobile/i pignorato/i, direttamente in formato digitale, secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

- *Documentazione fotografica inserita in Allegato 6;*
- *Planimetria Catastale inserita in Allegato 2.*

Risposta al quesito w):

w) *accerti, nel caso si tratti di **bene/i indiviso/i**, 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;

per la *Unità Negoziale numero 1, Immobile numero 1, Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, sita in Catania (CT), alla via Goito, numero civico 2, censita all' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) al foglio 28, particella 1127, subalterno 40;*

Trattasi di bene la cui quota di pertinenza in capo ai Debitori Esecutati è pari alla piena proprietà, ciascuno in ragione di $\frac{1}{2}$, così come riportato nella documentazione catastale ed ipotecaria. Pertanto, **il bene non andrà venduto indiviso.**

Risposta al quesito x):

x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota 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.

- Non vi sono più beni pignorati in quota, ma il bene non andrà venduto indiviso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Conclusioni

Con la presente perizia si è cercato di fornire al *G.E.*, oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Nel rassegnare, in breve, le proprie conclusioni, in ossequio al mandato affidatogli, il sottoscritto conclude le operazioni, e resta a disposizione, di questa Autorità Giudiziaria, per ulteriori chiarimenti.

Sono di seguito allegati:

- Allegato 1 – Raccomandata e altre comunicazioni;
- Allegato 2 – Documentazione catastale (Visure storiche per immobile, estratto di mappa, planimetrie);
- Allegato 3 – Visure ipotecarie & relative note;
- Allegato 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 5 – Elaborati grafici;
- Allegato 6 – Documentazione fotografica;

