

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



TRIBUNALE DI CATANIA



SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.234/2019 R.G.Es.

Promossa da [REDACTED] S.R.L.

nei confronti di [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli



I N D I C E

<i>1.Premesse.....</i>	<i>2</i>
<i>2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti.....</i>	<i>3</i>
<i>3.Elenco Allegati.....</i>	<i>18</i>



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. PREMESSE**

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Sassari 3B, Catania (CT), con Decreto di Nomina del 04/11/2021 - veniva nominata, dall'Ill.mo Giudice Nelly Gaia Mangiameli, C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.234/2019 R.G.Es. promossa da [REDACTED] S.R.L. (n.q. di procuratrice del già BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, oggi BANCO BPM SPA; attuale titolare del credito: LEVITICUS SPV SRL, con Società mandataria Credito Fondiario S.p.A.) nei confronti di [REDACTED]. Per un problema di ricezione della nomina da parte della competente cancelleria, la scrivente prendeva atto del mandato tardivamente, e - previa interlocuzione con la parte procedente - inviava richiesta al G.E. di linee d'indirizzo per l'accettazione del mandato; ricevuta risposta affermativa, prestava giuramento.

Successivamente al deposito telematico del Verbale di Giuramento in data 09/01/2023, e alla ricognizione degli atti contenuti nel fascicolo, lo scrivente CTU fissava - con PEC del 17/01/2023 indirizzata ai debitori (presso domicilio elettronico vincenzo.drago@pec.ordineavvocaticatania.it) - l'inizio delle operazioni peritali in data 04/02/2023 presso i beni oggetto di pignoramento. La medesima comunicazione veniva inviata per conoscenza al legale del creditore procedente. Alla data e all'ora stabilite, senza alcun riscontro alla PEC da parte dell'avv. Drago, la scrivente si recava sui luoghi, ma non si presentava alcun soggetto che mettesse a disposizione il bene staggito. In data 11/02/2023, il CTU rifissava a mezzo PEC nuova data di accesso, ovvero il 25/02/2023; anche quest'ultima comunicazione rimaneva priva di riscontro da parte dell'avv. Drago. Alla data e all'ora stabilite, tuttavia, il CTU - pur non trovando presente alcun soggetto - tentava di citofonare per avere accesso all'immobile. Il signor [REDACTED] che non era a conoscenza di alcuna delle missive inviate, tuttavia si metteva a disposizione per agevolare la scrivente le operazioni di rito presso il bene pignorato (cfr. *Verbale di Accesso sui Luoghi - Allegato 2*); il CTU pertanto poteva regolarmente eseguire i rilievi, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali preventivamente acquisite.

Il CTU eseguiva presso i sottoelencati uffici competenti le indagini necessarie per l'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando, richiedendo e producendo il sottoelencato materiale documentale:

Comune di Catania -Settore Urbanistica → Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 21731/2023
→ Rilascio telematico del Certificato in data 16/02/2023

Comune di Catania -Settore Urbanistica → Richiesta di Accesso agli Atti prot. 117374/2023 → Rilascio del materiale tecnico e documentale in data 13/04/2023

Agenzia del Territorio → Visure Catastali, Planimetrie, Estratto di mappa on-line.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

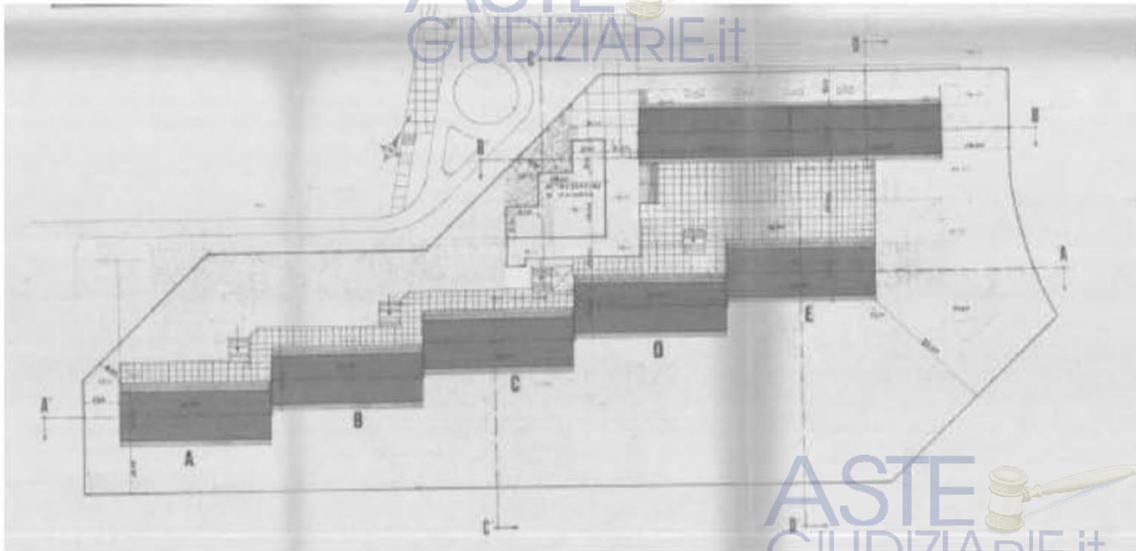
2. ESPLETAMENTO DEL MANDATO - RISPOSTA AI QUESITI

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ilmo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nel Decreto di Nomina per la stima dei beni pignorati, l'esperto risponde ai 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

La Procedura Esecutiva interessa un **Appartamento** sito nel territorio comunale di Catania, in Viale Grimaldi n.16 - identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 100, Particella 374, Subalterno 159, Categoria A/3 (cfr. Allegato 7.1)

Il bene pignorato risulta inserito al piano primo di uno stabile condominiale, complessivamente articolato su nove elevazioni fuori terra ed un piano parzialmente interrato, classificabile come *Tipo edilizio in Linea*. Lo stabile plurifamiliare rappresenta un stringa abitativa, caratterizzata dall'accorpamento di blocchi tra loro sfalsati; esso è stato realizzato in seno al Piano di Zona "Librino" Lotto F16 (cfr. descrizione al punto "I") - insieme ad un altro corpo di fabbrica, di minore densità edilizia e caratterizzato da una forma rettangolare priva di sfalsamenti (FO-L1-1, FO-L1-2) e ad un blocco destinato ad attrezzature di vicinato.



Il blocco abitativo che ricomprende il bene pignorato (indicato come Blocco "B" nel planovolometrico allegato al progetto comunale) risulta individuato dalla lettera "F" sui luoghi (FO-

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

LI-7); esso presenta due fronti liberi (sud e nord), e due pareti (est ed ovest) a contatto con gli adiacenti blocchi abitativi il lotto in cui risulta inserito è individuato al N.C.T. del comune di Catania al Foglio 100, Mappale 374 (cfr. Estratto di Mappa in Allegato 7.2) e confina con i mappali 382, 360, 361, 359, 385, 384, 460, 334, 413, 331 (in parte aree libere pertinenziali ad altri edifici pluriresidenziali, in parte aree libere inedificate).

Si fa presente che i confini fisici riscontrati sui luoghi non risultano coincidenti con i perimetri rappresentati graficamente nei documenti catastali ed urbanistici; in altre parole, il perimetro degli spazi esterni del Lotto di Fabbricazione F16 non risulta perfettamente distinto da quello di altri lotti di fabbricazione, nè dalla rete viaria comunale, non essendo presenti muri di recinzione, cancelli, reti metalliche che demarchino chiaramente i confini.

L'appartamento che compone l'unità negoziale occupa parte del piano primo dello stabile ed è destinato a civile abitazione; esso presenta ingresso dal corpo scala condominiale (Scala F, FO-L1-7) ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 100, Particella 374, Subalterno 159, Categoria A/3 (cfr. Allegato 7.1). Il bene confina a nord ed ovest con altri appartamenti, ad est con corpo scala condominiale; a sud esso presenta balconi di pertinenza esclusiva, con affaccio su area libera sottostante ad uso collettivo (cfr. Allegati 7.1, 7.3 ed FO-L1-10, FO-L1-16).

DIFFORMITÀ RILEVATE

In sede di accesso sui luoghi è stata riscontrata - sia rispetto alla planimetria catastale che a quella comunale - una diversa distribuzione degli spazi interni, con soppressione del locale lavanderia a vantaggio di una cucina più ampia (FO-L1-19); detta modifica ha altresì comportato una difformità di prospetto - ovvero la trasformazione di una porta-finestra in finestra (FO-L1-20-FO-L1-21). Si rimanda al Punti "I" e "J" della trattazione per una descrizione più approfondita delle irregolarità rilevate.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

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

Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori, e precisamente:

- Proprietà - per una quota pari ad 1/2 - in capo a [REDACTED] il [REDACTED]
- Proprietà - per una quota pari ad 1/2 - in capo a [REDACTED] il [REDACTED]

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione sono corretti, ed si riscontra corrispondenza tra gli stessi.

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

Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti, la proprietà dei beni pignorati risulta verificata - per una quota pari ad 1/2 in capo a ciascun debitore - e risulta acquisita da entrambi in comunione pro indiviso ed in stato civile libero (cfr. *Allegato10*).

La piena proprietà del compendio pignorato è stata acquisita mediante regolare titolo, come meglio descritto al successivo punto "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;

L'attuale diritto di proprietà sul compendio in capo ai debitori discende da Atto di Vendita, rogato a Giarre dal notaio Paolo Saporita il 11/04/2012 rep.n.33149/16820, trascritto il 18/04/2012 al numero 16483, da potere di [REDACTED]

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

Storia al ventennio

Dalla relazione notarile in atti si evince che a [REDACTED] la proprietà del bene - per una quota pari ad 1/2 in capo a ciascuno - pervenne da potere di [REDACTED] giusta successione legittima, registrata a Catania il 29/01/2008 al n.25, Vol.471, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 14/01/2010 al n.1358 di formalità; nella relazione notarile si evidenzia altresì che risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 11/07/2012 al n.28460.

A sua volta, [REDACTED] aveva acquisito il diritto di proprietà sull'immobile mediante Atto di Compravendita del 13/03/1999, a rogito del Notaio Achille Muscarà, Rep.n.53248, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 29/03/1999 al n.8198 di formalità, da potere del Comune di Catania e dell'Ente Siciliano Elettricità (cfr. Allegato 7.1).

E - SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

Sebbene la Relazione Notarile sia risultata carente di informazioni circa formalità e gravami insistenti sull'immobile pignorato, la documentazione in atti risulta generalmente completa, ed è stato possibile procedere a tutti gli accertamenti necessari.

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

Come si desume dalle Ispezione Ipotecaria effettuata dalla scrivente (Allegato 7.4, Allegato 7.5) e da altra documentazione in atti, sui beni oggetto di pignoramento insistono i seguenti gravami:

1. Iscrizione nn. 1640/20037 del 18/04/2012 derivante da Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 11/04/2012, Repertorio 33150/16821 rogato da Saporita Paolo, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, C.F. 03700430238, con sede in VERONA (VR) contro [REDACTED] (debitore per la quota di 1/2) e [REDACTED] (debitrice per la quota di 1/2). **SU IMMOBILE IN CATANIA AL N.C.E.U. FOGLIO 100, PARTICELLA 374, SUBALTERNO 159** (cfr. Allegato 7.5).

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Trascrizione nn. 9630/13028 del 04/04/2019 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale Civile di Catania in data 21/02/2019, Repertorio 1134/2019, a favore di BANCO BPM SPA, con sede in Milano C.F. 09722490969 contro [REDACTED] [REDACTED] (debitore per la quota di 1/2) E [REDACTED] (debitrice per la quota di 1/2). SU IMMOBILE IN CATANIA AL N.C.E.U. FOGLIO 100, PARTICELLA 374, SUBALTERNO 159 (cfr. nota di Trascrizione in Atti).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

L'immobile oggetto di pignoramento, sito nel territorio comunale di Catania, dal punto di vista catastale risulta definito così definito:

→ **Appartamento** identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 100, Particella 374, Subalterno 159, Categoria A/3 Classe 5, Consistenza 4 vani, Rendita Catastale Euro 371,85 (cfr. Allegato 7.1). Il terreno di sedime sul quale insiste il bene è individuato al N.C.T. al Foglio 100, Mappale 374, Ente Urbano, Superficie 1 Ha, 74 are e 80 centiare (cfr. Allegato 7.2).

Come descritto al quesito "A" della trattazione, in riferimento all'appartamento in occasione del sopralluogo è stata riscontrata - sia rispetto alla planimetria catastale che comunale - una difformità di prospetto che riguarda la trasformazione di una porta-finestra in finestra nella regione del locale cucina, derivante dalla soppressione della lavanderia (cfr. Allegato 6.1 ed Allegato 8.1). Le variazioni descritte non sono state effettuate con regolari titoli edificatori, nè sono state oggetto di variazioni catastali.

Si sottolinea, inoltre, che la palazzina nella quale risulta ricompreso l'appartamento pignorato è variamente (e discordemente) indicata nei diversi documenti ufficiali; più precisamente, nella visura catastale fino al 1999 (Allegato 7.1) si riscontra la lettera identificativa "B", concordemente con il Blocco "B" dei progetti comunali, mentre nell'elaborato planimetrico (Allegato 7.3) viene indicato come blocco "D" e sui luoghi, infine, riporta la lettera "F" (FO-LI-7).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tutte le irregolarità riscontrate non comportano variazioni significative alla rendita catastale dell'unità negoziale; per questa ragione il CTU non ha ritenuto necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali, limitandosi alla rappresentazione grafica di quanto verificato sui luoghi in *Allegato 3.1 ed Allegato 3.2.*

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 13/02/2023 - rilasciato telematicamente alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania in data 16/02/2023 (cfr. *Allegato 5*) - in riferimento al vigente Piano Regolatore Generale ed al Piano di Zona Ex Legge 167/1962 "LIBRINO" - approvato con decreto dell'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico n. 57/76 del 26/02/1976, modificato con la variante approvata con deliberazione consiliare n. 212 del 13/12/1979 e con le successive modifiche ed integrazioni, approvate con appositi atti deliberativi esecutivi - si evince che il terreno individuato al N.C.T. al foglio 100, particella 374 (ed il bene staggito su di esso edificato) ricade nelle seguenti zone:

→ **Piano di Zona ex legge 167 "Librino" Nucleo F, lotto 16** con destinazione "Zone Residenziali", Norme di Attuazione del P. di Z. - Zona "F", art. 17 N. di A. del P.R.G

Il CDU relaziona, inoltre, che il terreno citato:

→ ricade in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. b) - aree di cui all'art.142 comma 1 lett. c) - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. (Fontanarossa);

→ è in parte interessato dal passaggio della linea elettrica AT e MT 150 Kv della Terna - Distanza di Prima Approssimazione (DPA) (fasce di rispetto di cui al D.M. 29/05/2008 e s.m.i.);

→ ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea;

→ ricade in "Area con livello di tutela 1" - Art. 20 delle N. di A. dal Piano Paesaggistico in corso di approvazione;

→ risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" come definite dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

Per i contenuti ritenuti meno rilevanti ai fini della presente relazione di stima si rimanda alla consultazione integrale dell'Allegato 5.

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

Lo stabile che comprende l'unità negoziale è stato edificato con regolare Concessione Edilizia - Provvedimento n.389 del 03/09/1981 rilasciato dal Sindaco del comune di Catania (cfr. Allegato 6.1.1) - per la costruzione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare. In data 11/12/1981 fu altresì presentata una richiesta di Concessione in Variante, ma con esclusione di quanto già approvato delle parti destinate agli Alloggi con Provvedimento n.389 (cfr. Allegati 6.2.1, 6.2.2). L'edificazione è avvenuta tra il 1981 ed il 1983, ad opera della società "██████████ Srl".

Tra i documenti dei due fascicoli ricevuti da parte dell'U.T.C. del comune di Catania, non si riscontra copia di eventuale abitabilità, nè dell'istanza presentata presso l'Ufficio del Genio Civile; tuttavia nell'Atto di Compravendita con il quale gli esecutati hanno acquisito il diritto proprietario (Allegato 10), viene espressamente citata Certificazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del comune di Catania in data 14/09/1984, e successiva integrativa del 06/05/1985 n.243.

Si riscontra Relazione di Accertamento Edilizio del 10/07/1984, Verbale di Osservanza degli Allineamenti e delle Quote Stradali del 02/12/1983, Certificazione dell'Ing. Capo del comune di Catania del 05/06/1985 (cfr. Allegato 6.1.1).

CONFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E DOCUMENTI UFFICIALI

Dal sopralluogo è emersa generale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali (catastali ed urbanistici). Come accennato al punto "A", le uniche difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna con ampliamento del locale cucina, mediante rimozione del locale lavanderia e variazione di apertura su prospetto (finestra realizzata in luogo di una porta finestra - cfr. elaborazioni grafiche in Allegato 3.1 e Allegato 3.2).

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate - ed i relativi costi da affrontare - si rimanda a quanto relazionato al successivo punto.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

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

In relazione ai titoli edificatori descritti al punto "I", l'intero stabile risulta generalmente regolare dal punto di vista urbanistico. Si propongono di seguito le linee d'indirizzo per regolarizzare le difformità riscontrate sull'unità negoziale esaminata.

PRESENTAZIONE DI SCIA IN SANATORIA (ai sensi del D.Lgs. 222/2016 e del D.P.R. 380/2001) PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Le difformità riscontrate nell'appartamento consistono in un insieme di opere di manutenzione straordinaria - e precisamente modifica di prospetto, diversa distribuzione degli spazi interni con soppressione del locale lavanderia ed ampliamento del locale cucina – che andrebbero regolarizzate con una SCIA in sanatoria per interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, con versamento minimo di euro 516,00, soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (D.P.R. n. 380/2001, art.37, c.1 e c.4). Sarà necessario provvedere altresì all'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento, mediante pratica Docfa.

Complessivamente, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate - compresi oneri e spese tecniche – **si stimano cautelativamente circa 2.500,00€, che verranno detratte alla stima di cui al punto "M".**

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

L'appartamento componente l'unità negoziale risulta occupato dai due debitori come residenza personale.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

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

DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato che ospita l'Unità Immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva, ubicato nel territorio comunale di Catania, in Viale Grimaldi civico 16 (FO-L1-2), consiste in un organismo edilizio pluriresidenziale destinato a civile abitazione, su nove elevazioni fuori terra (un piano terra destinato a botteghe, ed i restanti otto livelli adibiti a civile abitazione) ed un piano parzialmente interrato destinato alle autorimesse (FO-L1-3), classificabile come *Tipo edilizio in Linea*.

Lo stabile plurifamiliare presenta configurazione planimetrica composta da cinque blocchi rettangolari – accostati e tra loro sfalsati – ed è stato realizzato tra il 1981 ed il 1983, ad opera della società ██████████ Srl - insieme ad un altro corpo di fabbrica, di minore densità edilizia e caratterizzato da una forma rettangolare priva di sfalsamenti (FO-L1-1, FO-L1-2, FO-L1-22) e ad un blocco destinato ad attrezzature di vicinato - in seno al Piano di Zona "Librino" Lotto F16, un programma per la costruzione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare (cfr. descrizione al punto "T"). Ciascuna "scala" che compone la stringa abitativa descritta presenta un giunto Tecnico di divisione strutturale dalle altre "scale". L'edificio, dal punto di vista strutturale, è stato realizzato con intelaiatura in cemento armato.

Il blocco abitativo che ricomprende il bene pignorato (indicato come Blocco "B" nel planovolumetrico allegato al progetto comunale) risulta individuato dalla lettera "F" sui luoghi (FO-L1-7); esso presenta due fronti liberi (sud e nord), e due pareti a contatto con gli adiacenti blocchi abitativi, ad est ed ovest; il lotto in cui risulta inserito è individuato al N.C.T. del comune di Catania al Foglio 100, Mappale 374 (cfr. Estratto di Mappa in Allegato 7.2) e confina con i mappali 382, 360, 361, 359, 385, 384, 460, 334, 413, 331 (in parte aree libere pertinenziali ad altri edifici pluriresidenziali, in parte aree libere inedificate).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

Si fa presente che confini fisici riscontrati sui luoghi non risultano coincidenti con i perimetri rappresentati graficamente nei documenti catastali ed urbanistici; in altre parole, il perimetro degli spazi esterni del Lotto di Fabbricazione F16 non risulta perfettamente distinto da quello di altri lotti di fabbricazione, nè dalla rete viaria comunale, non essendo presenti muri di recinzione, cancelli, reti metalliche che demarchino chiaramente i confini.

La tessera urbana in cui è ricompreso il lotto presenta geometria irregolare e sfrangiata, ricompresa tra l'Asse Attrezzato di Catania, Viale Grimaldi, Viale San Teodoro e Viale Colonna (FO-L1-23). Complessivamente si tratta di una zona ad alta densità edilizia, per lo più costituita da edifici multipiano appartenenti al medesimo tipo edilizio e con analoghe peculiarità qualitative/architettoniche di quello esaminato, e caratterizzata dalla presenza di ampi spazi ineditati in stato di abbandono (*originariamente pensati - all'interno dell'ampio progetto di Librino quale "Città Satellite" - come destinati ad attrezzature collettive*); l'area, posta nella periferia sud-ovest del centro città di Catania (FO-L1-24), è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

Prospetti e spazi esterni del fabbricato condominiale

Tutti i prospetti del fabbricato risultano liberi, e sono rifiniti con campi d'intonaco di colore grigio (FO-L1-3, FO-L1-4), privi di mostre attorno alle aperture, parapetti in parte in ringhiera di ferro (FO-L1-16, FO-L1-10), in parte caratterizzati dalla presenza di rivestimento a listoni metallici (FO-L1-21, FO-L1-2). Gli infissi esterni sono in lamierino completi di sistema di oscuramento con avvolgibile. Gli spazi esterni di distribuzione ai corpi scala (FO-L1-4, FO-L1-5, FO-L1-6) e alle autorimesse (FO-L1-3) presentano rifiniture modeste e spartane, e lo stato di conservazione è generalmente mediocre.

APPARTAMENTO

L'accesso al bene, situato al piano primo dello stabile, avviene da Viale Grimaldi, mediante area esterna condominiale - carrabile e pedonale (FO-L1-4, FO-L1-5) - e da un corpo scala comune dotato di ascensore con ingresso a nord (FO-L1-6, FO-L1-7), segnalato esternamente dalla lettera "F" (FO-L1-4). L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 100, Particella 374, Subalterno 159, Categoria A/3 (cfr. Allegato 7.1). Il bene confina a nord ed ovest con altri appartamenti, ad est con corpo scala condominiale, a sud con area libera sottostante ad uso collettivo (FO-L1-10, FO-L1-16).

Dal portoncino d'ingresso all'appartamento (FO-L1-, FO-L1-9) si accede ad un salone di superficie complessiva pari a 20,40 mq, e con accesso a balcone di pertinenza esclusiva esposto a sud



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

(FO-L1-10); dal salone, mediante un disimpegno di circa 6,10 metri quadrati (FO-L1-116, FO-L1-12), vengono distribuiti nell'ordine: una stanza matrimoniale di circa 16,10 mq (FO-L1-13, FO-L1-14) con accesso a tratto di balcone di pertinenza esclusiva con esposizione sud (FO-L1-15, FO-L1-16); un servizio igienico di 5,00 mq (FO-L1-17) ed un locale cucina (FO-L1-18, FO-L1-19, FO-L1-20) di circa 13,10 mq, che ha affaccio su tratto di balcone pertinenziale (FO-L1-21).

Tutti gli ambienti interni descritti presentano pavimento in gres di colore bianco, ed idropitture dalle tinte in parte tenui, in parte più scure; il servizio igienico presenta pavimento e rivestimento a parete in maiolica rosata (FO-L1-17). La cucina presenta un piano cottura realizzato in muratura (FO-L1-21). Le porte interne dell'appartamento sono in legno color ciliegio (FO-L1-8, FO-L1-13, FO-L1-18). L'altezza utile interna è pari a metri lineari 2,70.

Per quanto riguarda gli spazi pertinenziali esterni all'appartamento esaminato, sono presenti tre porzioni di balcone di complessivi 20 metri quadrati lordi, con rivestimento a pavimento in klinker ceramico (FO-L1-16).

La superficie catastale dell'appartamento è di 75 mq (escluse aree scoperte 69 mq).

La dotazione impiantistica dell'appartamento consiste in impianto idrico, elettrico e citofonico; Ad eccezione di un climatizzatore aria-aria in camera da letto (FO-L1-14, FO-L1-15), l'immobile è privo di riscaldamento. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante una piccola caldaia dedicata (FO-L1-21). Gli impianti si presentano in buono stato conservativo e non necessitano di particolari opere di adeguamento alle vigenti normative.

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale (appartamento con pertinenze esterne) è pari a 77,00 metri quadrati.

Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dall'appartamento (72,00 metri quadrati) e di opportune decurtazioni percentuali alle superfici di ornamento di complessivi 20 mq lordi (balconi per una superficie lorda pari a 20 mq, di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali, calcolati in ragione del 25% fino a 25 mq, e al 10% per la superficie eccedente).

$[72 + (20 \cdot 0,25)] = 72,00 + 5,00 = 77,00$ mq commerciali.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

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

Per la determinazione del valore di stima del bene componente il compendio pignorato si procederà come di seguito descritto. A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - è stato possibile determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

Per la determinazione del valore dell'unità negoziale sono stati applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo per coefficienti di merito, il secondo analitico, entrambi in riferimento alla superficie commerciale del bene.

Il metodo di stima sintetico-comparativo per coefficienti di merito tiene conto sia del valore del bene dedotto dall'analisi di mercato immobiliare del comprensorio - attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita in una libera contrattazione - sia delle caratteristiche dell'immobile in ordine alle qualità posizionali, ai fattori di panoramicità, orientamento, luminosità e grado di servizi, alla dotazione tecnologica, ai materiali impiegati e allo stato di conservazione e vetustà.

Il metodo di stima analitico conduce alla stima dell'immobile in esame - attraverso la capitalizzazione al tasso riferito alla zona interessata (variabile a seconda della destinazione d'uso) - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Stima Con Metodo Comparativo (STIMA SU SUPERFICIE COMMERCIALE)

In seguito alle indagini svolte presso agenzie immobiliari operanti nella zona, e confrontando i parametri di costo da queste forniti con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la scrivente ha rilevato i prezzi medi praticati nella zona in esame per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame. In particolare, per beni in buono stato in zona periferica (Zona Suburbana S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bunnacaro, Villaggio Sant'Agata) può essere attribuito il seguente valore:

Abitazioni di tipo economico "normale".....750,00 €/mq

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In seguito agli accertamenti esperiti, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter assegnare all'immobile in esame i seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali - area urbana, accesso	0,90
- Caratteristiche Proprie (condominio)	0,85
- Immobile in buono stato	0,95
- Luminosità	0,95
- Caratteristiche Tecnologiche	0,90
- Stato di Conservazione/vetustà	0,95

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,917

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 77,00 metri quadrati.

Totale Superficie Commerciale

77,00 mq

$$V_1 = 750 \text{ €/MQ} * 77,00 \text{ MQ} * 0,917 = \text{€ } 52.956,75$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima dell'immobile - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,20% riferito alla zona interessata per abitazioni civili - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per abitazioni simili a quello in esame può essere attribuito un prezzo medio di 2,80 €/mq/mese, in riferimento alla superficie commerciale.

$$\text{Prezzo annuo dei fitti: } 2,80 \text{ €/mese/mq} \times 77,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 2.587,20 \text{ €/anno}$$

$$V_2 = 2.587,20 \text{ €/anno} * 0,80 * 100/3,20 = \text{€ } 64.680,00$$

(dove 0,80 = coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = € (52.956,75 + 64.680,00) / 2 = € 58.818,37$$



A detto valore vanno decurtate le somme stimate per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, pari a 2.500,00 €.

$$V^*_{\text{mercato}} = € 56.318,37$$

Detto valore va ulteriormente ridotto, come richiesto da mandato, in misura ragionevolmente identificata del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari ad euro 8.447,76).

$$V_{\text{FINALE LOTTO}} = € 47.870,62$$

in c.t. € 47.800,00

(diconsi euro quarantasettemilaottocento/00)



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.

*** LOTTO UNICO ***

O - ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Allegato 3.1, Immagini da FO-L1-1 a FO-L1-24





Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B - 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

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 bene pignorato è totalmente in capo ai debitori eseguiti.

Q - NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo 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 precedente.

L'unità negoziale è totalmente in capo ai debitori eseguiti

IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Ordinanza di Incarico

1.1 - Decreto di Nomina

1.2 - Verbale di Giuramento

ALLEGATO 2 - Verbale di Accesso sui Luoghi

ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico

ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici

ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 6 - Documenti Tecnici Comunali

6.1.1 - Elaborati Documentali C.E. Provvedimento n.389 del 03/09/1981

6.1.2 - Elaborati Grafici C.E. Provvedimento n.389 del 03/09/1981

6.2.1 - Elaborati Documentali Variante

6.2.2 - Elaborati Grafici Variante

ALLEGATO 7 - Documenti Tecnici Catastali

7.1 Visura Catastale Storica N.C.E.U. e relativa Planimetria Catastale

7.2 Visura Catastale Storica N.C.T. ed Estratto di Mappa

7.3 Elaborato Planimetrico

7.4 Ispezione Ipotecaria sul bene pignorato

7.5 Nota di iscrizione 20037/1640

ALLEGATO 8 - Planimetria del bene

8.1 Planimetria di confronto tra Planimetria Catastale e Stato di Fatto –con evidenziate difformità

8.2 Planimetria dello Stato di Fatto

ALLEGATO 9 - Corrispondenza Ufficiale

9.1 Prime Raccomandate di Accesso sui Luoghi

9.2 Seconde Raccomandate di Accesso sui Luoghi

ALLEGATO 10 - Atto di Compravendita



IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida

