

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecutore: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 11/14 promossa da
[REDACTED] nei confronti del debitore esecutato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente Tecnico: Dott. Ing. Alessandro Nicosia

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Premesse: Il mandato

Con Decreto di nomina del 24/03/16, notificato il 25/03/16, la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Nicosia, con studio in S. Pietro Clarenza, alla Via Roma n. 164, esperto stimatore in ordine alla procedura in epigrafe per conferirgli il mandato di cui 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;
- 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 l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per **l'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 all'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 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° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse



ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- k) 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) Elenchi ed **individuati 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, l'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;
- 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) 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;
- 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 dividende, in modo che le porzioni dell'altro dividende possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore in 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 tenere 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.

Lo scrivente giurava il suddetto Decreto in Cancelleria il giorno 29/03/16, data dalla quale decorreva il termine di centoventi giorni fissato per il deposito della relazione di stima.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver preso visione del fascicolo e dei relativi allegati, il sottoscritto si è messo in contatto telefonico e, successivamente, ha incontrato sia il debitore esecutato che il di lui padre attuale abitante degli immobili pignorati al fine di portarli a conoscenza dell'incarico ricevuto e dell'obiettivo del mandato secondo quanto indicato nell'allegato "Avvertenze per il debitore". A entrambi è stata rilasciata copia dello stesso documento. In seguito sono state indette le operazioni peritali di sopralluogo e



comunicate data e ora delle stesse a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato e al [REDACTED]

Contestualmente all'inizio delle operazioni è stato richiesto al creditore procedente la produzione della copia dell'atto di compravendita dell'immobile al posto del quale è stato edificato l'attuale fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati.

Eseguite le comunicazioni di rito è stata accertata, così come indicato nell'atto di pignoramento e nella relazione ipocatastale, la consistenza dei cespiti oggetto del pignoramento, così come l'appartenenza degli stessi nella nuda proprietà al debitore esecutato, e le relative trascrizioni nell'ultimo ventennio, effettuando le opportune indagini presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria Immobiliare di Catania.

Alle ore 18:30 del 26/04/2016 erano presenti sui luoghi [REDACTED] procuratore della parte opposta [REDACTED] Ha dato accesso agli immobili ed era presente invece l'usufruttuario, come detto [REDACTED]

Lo scrivente ha preso visione dei luoghi, eseguito alcuni rilievi, verificato lo stato degli immobili, ossia la cantina-deposito posta al piano seminterrato, il garage e l'appartamento posto al primo piano dell'edificio, accertato i confini e lo stato degli impianti presenti, effettuato gli opportuni rilievi fotografici, sia degli interni che dei prospetti esterni, e verificata la conformità alle planimetrie catastali in suo possesso. Nell'occasione sono state chieste inoltre al sig. [REDACTED] alcune informazioni utili in merito agli immobili, nonché copia dell'atto di donazione a favore del figlio. Egli stesso ha in seguito prodotto spontaneamente copia del Verbale di Conciliazione relativo alla causa n. 2003/1991 R.G. di divisione giudiziale tra [REDACTED] e gli altri aventi diritto del fabbricato sito in Via Romano nn. 9 e 11. In quella stessa occasione si è accertato anche che gli immobili non presentano difformità dalle planimetrie, né opere abusive alcune. Sono state raccolte, inoltre, alcune informazioni relativamente alle spese di gestione condominiale e le eventuali spese straordinarie pendenti. Compilate le operazioni, alle ore 19:50, non avendo i presenti nulla da dichiarare, sono state dichiarate concluse le operazioni peritali di quel giorno con riserva di esperirne nuove previa comunicazione alle parti.

Espletato il sopralluogo degli immobili in oggetto lo scrivente ha proceduto con l'accesso presso gli Uffici del Comune di Catania preposti al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, della Concessione Edilizia e per chiedere parere sulla

regolarità urbanistica degli immobili oggetto della procedura al fine di accertare che non vi fosse alcuna procedura sanzionatoria o amministrativa pendente, e/o alcuna ordinanza di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali. Si fa rilevare infine, come si può evincere dall'allegato *"Riscontro Elaborati Concessione Edilizia"* Prot. N. 173353 del 13/05/2016, che l'accesso a talune informazioni e documenti, quali gli elaborati progettuali per il rilascio della Concessione Edilizia, è stato particolarmente complicato e alla fine non ha avuto successo in quanto gli stessi non sono stati reperiti presso l'archivio storico.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

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.

I beni pignorati, secondo quanto evidenziato dall'esame degli atti e quanto altresì accertato sia in sede di sopralluogo che dall'esame dei documenti estratti dagli archivi del Catasto e della Conservatoria Immobiliare, sono i seguenti:

- 1) Appartamento sito nel Comune di Catania alla Via Romano n. 11, piano 1, e individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 12, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5,5, di superficie catastale totale pari a 111 m², superficie escluse aree scoperte 106 m², e rendita pari a 610,71 €. Esso è in capo al debitore esecutato nella nuda proprietà e in usufrutto al di [REDACTED]. [REDACTED], come risultante dalla visura catastale e dalla ispezione ipotecaria effettuata. Esso confina a Nord con Via Romano, a Sud con proprietà [REDACTED] a Ovest con proprietà condominiale, ossia scala e pianerottolo condominiali, e a Est con proprietà [REDACTED]
- 2) Garage sito nel Comune di Catania alla Via Romano n. 9, piano T, e individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 8, categoria C/6, classe 7, consistenza 52 m², di superficie catastale pari a 62 m², e rendita pari a 212,16 €. Esso è in capo al debitore esecutato nella nuda proprietà e in usufrutto [REDACTED]. [REDACTED] come risultante dalla visura catastale e dalla ispezione ipotecaria effettuata. Esso confina a Nord con Via Romano, a Sud con proprietà [REDACTED]



██████████ a Est con proprietà ██████████ a Ovest con proprietà condominiale, ossia scala e ingresso dell'edificio.

- 3) Cantina deposito sito nel Comune di Catania alla Via Romano n. 11, piano S1, e individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 4, categoria C/2, classe 7, consistenza 21 m², di superficie catastale totale pari a 26 m², e rendita pari a 79,17 €. Esso è in capo al debitore esecutato nella nuda proprietà e in usufrutto di ██████████, come risultante dalla visura catastale e dalla ispezione ipotecaria effettuata. Esso confina a Nord con proprietà ██████████ a Sud con proprietà ██████████ a Est con proprietà ██████████ con cortile condominiale.

- 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 verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione emerge la corrispondenza degli stessi e la correttezza dei dati ivi riportati a conferma del fatto che i cespiti in oggetto appartengono tutti in diritto di nuda proprietà per 1000/1000 al debitore esecutato, giusto a ██████████ 26/10/2009, repertorio N. 9289, in cui, alla data del 13/07/2009, il debitore esecutato, ██████████, ha donato, a favore del debitore esecutato, nella qualità di parte donataria, e contro il di lui padre ██████████ in virtù del quale tutti gli immobili di cui al punto che precede, e un quarto ossia un lastrico solare posto al terzo piano non oggetto del presente pignoramento, sono stati trasferiti nella nuda proprietà alla parte donataria con riserva di usufrutto per il donante sua vita natural durante. Come indicato nello stesso atto di donazione, allegato alla presente, gli immobili citati sono pervenuti alla parte donante con ██████████ anch'esso ██████████ relazione di stima, stipulata alla data 16/10/2007, con repertorio N. 9289, al punto 200, al quale è stato allegato il presente atto di pignoramento, in relazione al giudizio di divisione pendente fra il donante e i signori ██████████ i coniugi ██████████ a, ██████████



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 dell/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.

6292/6181-1-1-26
GIUDIZIARIE.it

- ASTE**
GIUDIZIARIE.it

per l'incompletezza della
azione mancante al fine
e precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

g) Provveda all'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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

Dall'accertamento eseguito presso gli uffici del Catasto si rileva che l'appartamento, il garage e il deposito in coincidenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali storiche allegate, sono identificati come segue:

- 1) Appartamento sito nel Comune di Catania alla Via Romano n. 11, piano 1, e individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 12, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5,5, di superficie catastale totale pari a 111 m², superficie escluse aree scoperte 106 m², e rendita pari a 610,71 €. Esso è in capo al debitore esecutato nella nuda proprietà e in usufrutto al di lui padre sig. [REDACTED], come risultante dalla visura catastale e dalla ispezione ipotecaria effettuata. Esso confina a Nord con Via Romano, a Sud con proprietà [REDACTED] a Ovest con proprietà condominiale, ossia scala e pianerottolo condominiali, e a Est con proprietà [REDACTED]
- 2) Garage sito nel Comune di Catania alla Via Romano n. 9, piano T, e individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 8, categoria C/6, classe 7, consistenza 52 m², di superficie catastale pari a 62 m², e rendita pari a 212,16 €. Esso è in capo al debitore esecutato nella nuda proprietà e in usufrutto al di lui padre sig. [REDACTED] come risultante dalla visura catastale e dalla ispezione ipotecaria effettuata. Esso confina a Nord con Via Romano, a Sud con proprietà [REDACTED] a Est con proprietà [REDACTED] e a Ovest con proprietà condominiale, ossia scala e ingresso dell'edificio.
- 3) Cantina deposito sito nel Comune di Catania alla Via Romano n. 11, piano S1, e individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 4, categoria C/2, classe 7, consistenza 21 m², di superficie catastale totale pari a 26 m², e rendita pari a 79,17 €. Esso è in capo al debitore esecutato nella nuda proprietà e in usufrutto al di lui padre sig. [REDACTED] come risultante dalla visura catastale e dalla ispezione ipotecaria effettuata. Esso confina a Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED] a Est con proprietà [REDACTED] e a Ovest con cortile condominiale.



Le loro planimetrie acquisite presso i suddetti uffici e allegate descrivono esattamente lo stato attuale degli immobili.

- h) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.**

Il terreno quale area di sedime degli immobili di cui al foglio 4, part. 58, ricadono in zona E del P.R.G. (art.11 e 16 delle N.d.A). Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in allegato.

- 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.**

Gli immobili sopra citati fanno parte del medesimo fabbricato la cui data di edificazione risale al 1964 e non presentano opere abusive essendo conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e a quanto previsto dalla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Catania n. 2165 del 16/12/1961 con il quale si autorizzava a sopraelevare un immobile sito in Via Romano 9-11. Sfortunatamente, sebbene le numerose ricerche e i diversi accessi del sottoscritto presso gli uffici competenti, come si evince da quanto dichiarato nel Certificato rilasciato con prot. N. 173353 dall'Archivio Storico, i tecnici comunali non hanno rinvenuto il fascicolo richiesto e contenente i dettagli tecnici, gli allegati progettuali e le planimetrie degli immobili per i quali è stata rilasciata la suddetta Concessione. Il Certificato in oggetto è anch'esso allegato. Allo stesso tempo, però, è stato possibile estrarre dall'Archivio Generale copia conforme del Certificato di Abitabilità del 21/07/1966 per i quattro appartamenti siti in Via Romano n. 11 a fronte della Concessione sopra citata riportante i dettagli relativi agli appartamenti da realizzare a quel tempo, due al primo e due al secondo piano, ciascuno composto da tre vani e cinque accessori,



ossia ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina e bagno, nonché copia della Concessione Edilizia per gli appartamenti di cui sopra, tra i quali uno è quello in usufrutto al ~~sig. [REDACTED]~~. Entrambi i documenti sono allegati, così come il Certificato rilasciato dal Servizio Condoni Edilizio presso la Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio Prot. N. 170714 attestante l'assenza di eventuali istanze di condono edilizio ad oggi presentate e di provvedimenti sanzionatori elevati ai sensi dell'art.31 della Legge n. 47/85, art. 39 della Legge n. 724/94 e dell'art. 32 della Legge n. 326/03 a carico degli immobili in oggetto. Anche tale Certificato è allegato alla presente perizia.

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

- 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.**

I beni pignorati sono attualmente occupati sua vita natural durante dall'usufruttuario sig. ~~[REDACTED]~~ padre del debitore esecutato.

- 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, l'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.

I beni in oggetto, come sopra descritto sono un appartamento posto al piano primo, un garage al piano terra e una cantina deposito al piano seminterrato, quest'ultimo posto nella parte retrostante dell'edificio. Tale edificio fu costruito nel 1964 e presenta una facciata in buono stato in quanto la stessa è stata rifatta nel 2002. Tutti i suddetti immobili sono attualmente occupati dal sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Essi sono tutti in buono stato di conservazione. Dal sopralluogo esperito sui luoghi, come evincibile anche dai rilievi fotografici eseguiti a campione e allegati, l'edificio condominiale di cui i tre immobili fanno parte si trova in una zona centrale del quartiere Barriera, precisamente in una traversa della centralissima Via Barriera del Bosco, alla periferia Nord-Est di Catania. La zona è ben servita dai mezzi di trasporto urbani ed è a circa tre o quattro chilometri dal centro storico di Catania oltre che immediatamente confinante con l'importante snodo viario costituito dalla circumvallazione. È popolata per la maggior parte da edifici bassi di due o tre piani, e da case o ville singole su uno o due livelli. Il quartiere è uno dei più importanti della città in quanto è situato a metà tra la collina a Nord verso l'Etna e il versante Est della città, ossia le zone più vicine alla costa, ed è largamente popolato da negozi e botteghe di ogni tipo, farmacie, supermarket, cinema, cliniche, ecc. L'edificio di cui si tratta è un fabbricato che consta di due livelli, ossia quattro condomini e altrettante unità abitative e relative pertinenze, cioè cantine deposito



alle quali si accede attraverso un piccolo cortiletto comune, e garage con ingresso da Via Romano. Esso consta di tre prospetti principali, uno su Via Romano a Nord, l'altro a Sud su aria libera attigua, e uno secondario interno sul versante Ovest. Ad Est si trova un altro edificio confinante con lo stesso che non lascia posto a prospetto e aria libera. Il condominio può dirsi a conduzione familiare in quanto tutti i proprietari sono parenti e/o affini tra loro. Non è dotato di ascensore ma solo di scala di accesso ai piani. Per i motivi anzidetti le spese di manutenzione ordinaria sono ridotte al minimo, circa 8 €/mese, e sono relative solamente all'illuminazione delle parti comuni, cioè scala e pianerottoli d'ingresso. La pulizia delle parti comuni, infatti, viene a turno effettuata dagli stessi condomini.

Come anticipato l'appartamento in potere di nuda proprietà al debitore esecutato si trova in buono stato di conservazione pur avendo rifiniture risalenti all'anno di costruzione e di capitolato, e possiede tre balconi sui tre prospetti. Inoltre su quello posto a Sud insiste per tutta la sua lunghezza una veranda ad infissi di alluminio e vetri. Grazie ai tre prospetti e alla sua posizione l'appartamento si presenta molto luminoso e arieggiato e ha un'altezza interna media utile di circa 3 m. La superficie netta, inclusa quella della veranda ed esclusi i balconi, è di circa 106.44 m², corrispondente ad una superficie commerciale di circa 115.15 m² se si utilizza un coefficiente per la superficie coperta dalla veranda pari a 0.8. La superficie totale dei balconi è pari a 14.2 m² corrispondente ad una superficie commerciale di circa 3.55 m² se si utilizza opportunamente un coefficiente pari a 0.25. Infine, il deposito ha una superficie lorda pari a circa 27 m² e una commerciale opportunamente ridotta a circa 5 m² utilizzando un coefficiente pari a 0.2. La superficie totale effettiva dei due immobili è quindi pari a 147.64 m² corrispondente a una superficie commerciale totale di 124.10 m². Come accennato lo stato generale dell'appartamento è buono, eccezion fatta per alcuni segni di umidità ormai secca sulle pareti della cucina e del bagno, probabilmente dovuti ad infiltrazioni pregresse dalla soprastante terrazza che funge da copertura per tutto l'edificio. L'appartamento consta di quattro vani: un salone-ingresso, un soggiorno e due camere da letto con annessi servizi, ossia la cucina abitabile, un bagno e una lavanderia. Le stanze sono separate da un corridoio che si estende per tutta la lunghezza dell'appartamento. La pittura è in tempera o ducotone in tutte le stanze tranne nella camera da letto più grande che è tappezzata con carta da parati. Il pavimento è in mattonelle di graniglia presente a tappeto in tutta l'unità immobiliare



e tutte le porte e finestre verso l'esterno sono in legno e vetri e sono protette da avvolgibili anch'essi in legno. Sebbene gli impianti elettrico e idraulico siano perfettamente funzionanti essi non sono a norma in quanto risalenti agli anni sessanta e non stati mai rinnovati. Anche l'impianto antifurto, sebbene più recente e risalente a circa venti anni fa, è funzionante ma non a norma.

Come anzidetto il deposito annesso all'appartamento si trova al piano seminterrato e vi si accede dal cortile interno a sua volta accessibile mediante una porta posta in fondo all'ingresso principale dell'edificio. Ha una superficie lorda pari a circa 27 m², non vi sono impianti di alcun tipo e non è rifinito a meno della pavimentazione in essere. Ha un'altezza massima di circa 1.7m e vi si accede attraverso una porta di legno alquanto fatiscante.

Il garage, infine, posto al piano terra dello stabile, è anch'esso in buone condizioni generali e vi si trovano una pila e un impianto elettrico per l'accensione di un tubo a neon. Anch'essi sono funzionanti ma da ripristinare secondo le norme tecniche dello stato dell'arte. Ha una superficie lorda di circa 68.4 m² e un'altezza di circa 4 m, quindi si presta molto bene ad eventuale soppalcatura. Vi si accede da Via Romano mediante saracinesca in ferro o dall'ingresso pedonale dell'edificio mediante porta posta alla base delle scale. Esso è pavimentato con mattoni di graniglia in ottimo stato e presenta alcune tracce di umidità di risalita su una delle pareti. Tutto quanto sopra descritto è visibile dai rilievi fotografici eseguiti e allegati alla presente.

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.

Come anticipato gli immobili in trattazione non sono inficiati da opere abusive quindi nella stima non va tenuto conto di alcun costo di sanatoria. Inoltre, ai fini della determinazione del loro valore commerciale si è ritenuto opportuno valutarne la consistenza, i costi per il ripristino di alcune opere e per la messa a norma degli impianti esistenti, quali la pittura in alcune stanze dell'appartamento e del garage e la sostituzione della porta d'ingresso del deposito, e la loro posizione nella zona in cui si trovano oltre che i servizi presenti nella stessa. In particolare, come di seguito



meglio specificato in relazione alla identificazione dei lotti di vendita, ai fini di una migliore fruibilità del deposito come locale accessorio dell'appartamento in oggetto oltre che di una più facile vendita dello stesso, si è ritenuto opportuno aggregare il deposito all'appartamento stesso. In virtù delle suddette considerazioni, dopo una approfondita valutazione dei prezzi di mercato di immobili simili presenti nella stessa zona e di un'indagine condotta presso le più attendibili agenzie immobiliari, si è ritenuto opportuno attribuire all'appartamento e al deposito, per una superficie commerciale totale pari a circa 124.10 m², un valore commerciale complessivo di **160.000,00 €** che, tenendo conto della riduzione applicabile nella misura del 15%, restituisce un valore di stima finale arrotondato pari a **137.000,00 €**.

Si ritiene invece che il garage possa essere facilmente venduto singolarmente mantenendo il proprio valore commerciale pari a **68.400,00 €**, importo che ridotto del 15% risulta essere pari a **58.000,00 €**.

- 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.**

In virtù delle considerazioni espresse al punto precedente si ritiene opportuno procedere alla vendita degli immobili pignorati in due lotti separati:

➤ **LOTTO di Vendita N. 1** **€ 137.000,00**

- 1) Quota per 1/1 di nuda proprietà di appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Catania in zona Barriera, alla Via Romano n. 11, piano primo, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 12, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5,5, avente superficie commerciale coperta pari a 115 m², superficie utile di 106 m², con veranda posta sul balcone esposto a Sud di 6.4 m² utili e balconi sui prospetti Nord e Ovest di complessivi 14 m² utili, per una superficie commerciale complessiva di 124 m² e utile di 148 m², e rendita catastale pari a 610,71 €.

COERENZE: A Nord con Via Romano, a Sud con proprietà [REDACTED] Ovest con proprietà condominiale e a Est con proprietà [REDACTED]

- 2) Quota per 1/1 di nuda proprietà di cantina deposito, sito nel Comune di Catania in zona Barriera, alla Via Romano n. 11, piano seminterrato, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 4, categoria C/2, classe



7, di superficie utile pari a 27 m², superficie commerciale di circa 5 m², e rendita catastale pari a 79,17 €.

COERENZE: A Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED], a Est con proprietà [REDACTED] a Ovest con cortile condominiale.

➤ **LOTTO di Vendita N. 2** **€ 58.000,00**

Quota per 1/1 di nuda proprietà di garage, sito nel Comune di Catania in zona Barriera, alla Via Romano n. 9, piano terra, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 8, categoria C/6, classe 7, di superficie utile pari a circa 68 m², e rendita catastale pari a 212,16 €.

COERENZE: A Nord con Via Romano, a Sud con proprietà [REDACTED] a Est con proprietà [REDACTED] e a Ovest con proprietà condominiale.

- 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.**

La documentazione fotografica relativa agli immobili e le planimetrie sono riportati in allegato.

- 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo congruaggio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore in 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 tenere 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.

I beni pignorati non sono indivisi ma appartengono nella loro nuda proprietà esclusivamente al debitore esecutato.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, si riporta di seguito la scheda sintetica riepilogativa relativa agli immobili pignorati:

➤ LOTTO di Vendita N. 1 € 137.000,00

- 1) Quota per 1/1 di nuda proprietà di appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Catania in zona Barriera, alla Via Romano n. 11, piano primo, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 12, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5,5, avente superficie commerciale coperta pari a 115 m², superficie utile di 106 m², con veranda posta sul balcone esposto a Sud di 6.4 m² utili e balconi sui prospetti Nord e Ovest di complessivi 14 m² utili, per una superficie commerciale complessiva di 124 m² e utile di 148 m², e rendita catastale pari a 610,71 €.

COERENZE: A Nord con Via Romano, a Sud con proprietà [REDACTED] a Ovest con proprietà condominiale e a Est con proprietà [REDACTED]

- 2) Quota per 1/1 di nuda proprietà di cantina deposito, sito nel Comune di Catania in zona Barriera, alla Via Romano n. 11, piano seminterrato, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 4, categoria C/2, classe 7, di superficie utile pari a 27 m², superficie commerciale di circa 5 m², e rendita catastale pari a 79,17 €.



COERENZE: A Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED] a Est con proprietà [REDACTED] e a Ovest con cortile condominiale.

➤ **LOTTO di Vendita N. 2**

€ 58.000,00

Quota per 1/1 di nuda proprietà di garage, sito nel Comune di Catania in zona Barriera, alla Via Romano n. 9, piano terra, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 58, sub 8, categoria C/6, classe 7, di superficie utile pari a circa 68 m², e rendita catastale pari a 212,16 €.

COERENZE: A Nord con Via Romano, a Sud con proprietà [REDACTED] Est con proprietà [REDACTED] e a Ovest con proprietà condominiale.

Ritengo, con la presente relazione, di aver assolto completamente l'incarico ricevuto, e resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente:

- Verbale di sopralluogo;
- Visure catastali storiche;
- Estratto di mappa;
- Planimetrie;
- Ispezioni ipotecarie;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Certificato di Agibilità e Concessione Edilizia;
- Certificato di Regolarità Urbanistica;
- Riscontro Elaborati Concessione Edilizia;
- Atto di Compravendita;
- Atto di Donazione;
- Verbale di Conciliazione;
- Rilievi fotografici.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Alessandro Nicosia

