

STUDIO D'INGEGNERIA CIVILE
DOTT. ING. AIELLO MARCO PIETRO

95030 – Tremestieri Etneo via Etna, 114 - cell. (328) 22.37.344
Studio Tecnico via Bellini,12 – MASCALUCIA tel/fax. (095) 727.83.72 email studio: arp.ingegneria@gmail.com
email personale: ing.marcopietroaiello@gmail.com PEC: marcopietro.aiello@ingpec.eu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. R.G. Es. 914/2016 promossa da **INTESA SANPAOLO SPA c/o**

██

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Floriana Gallucci**

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Marco Pietro Aiello



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N. 914/2016, promossa da **INTESA SANPAOLO SPA** contro [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Floriana Gallucci**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **dott. ing. Marco Pietro Aiello**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

Premessa.

Capitolo 1. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza relativamente all'immobile sito in Catania, vico Giacomo Zanella n° 5, piani terra, primo, secondo.

Capitolo 2. Conclusioni.

PREMESSA

Con decreto di nomina del 25/09/2018, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania Dott.ssa Floriana Gallucci nominava quale "Esperto per la stima dei beni pignorati", in seno alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Dott. Ing. Marco Pietro Aiello, residente in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 114, e studio professionale in Mascalucia, via Bellini n°12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.3838 sez. A, il quale accettava l'incarico prestando giuramento il giorno 28/09/2018. Presente in tale data innanzi al cancelliere del Giudice dell'esecuzione, prestato il giuramento di rito, il sottoscritto, nominato C.T.U, acquisiva il mandato comprensivo dei singoli quesiti che si riportano integralmente, nei seguenti capitoli, relativi all'immobile pignorato ricadente nel Comune di Catania.

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



- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili per il trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) 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'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- 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 e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che 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 i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- r) 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, 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 mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- 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 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;
- w) 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;



- 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 precedente.

Il Giudice dell'esecuzione assegnava giorni 90 per il deposito della relazione scritta e poneva a carico di parte precedente l'acconto di Euro 500,00 da corrispondersi al sottoscritto CTU non oltre l'inizio delle operazioni peritali.

Lo stesso giorno il sottoscritto CTU procedeva a prendere in visione il fascicolo di parte precedente e successivamente acquisiva la documentazione del fascicolo in forma telematica attraverso il portale dei servizi telematici di giustizia <https://pst.giustizia.it> supportato dalla propria firma digitale.

Premesso che dall'esame del fascicolo anzidetto si evince che **la procedura esecutiva in oggetto**, secondo quanto indicato nella nota di trascrizione del pignoramento, **riguarda un'unica immobiliare** comprendente un immobile sito in Catania, vico Giacomo Zanella n. 5, il sottoscritto CTU, dopo aver esperito le opportune e necessarie indagini tecniche preliminari e dopo aver contattato l'avvocato Marco Ossino, custode giudiziario del bene immobile oggetto di esecuzione, fissava la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno venerdì **19 ottobre 2018**, alle ore 15:30, presso l'immobile sito di vico Zanella n°5.

Dell'inizio delle operazioni peritali venivano informati, a mezzo raccomandate A/R spedite l'08/10/2018 (cfr. avviso raccomandate - allegato B), entrambi i debitori esecutati: [REDACTED].

Venivano inoltre informati, a mezzo di avvisi inoltrati tramite "PEC" sempre l'08/10/2018 (cfr. avviso accettazione e consegna PEC - allegato B) l'avv. Massimo Parisi, procuratore costituito del creditore precedente, e l'avv. Marco Ossino, custode giudiziario nominato dal G.E..

Il procuratore legale del creditore precedente e il custode giudiziario ricevevano regolarmente l'avviso tramite PEC e lo stesso avveniva per i debitori esecutati che ricevevano l'avviso raccomandata di inizio delle operazioni peritali il 10/10/2018, il tutto per come riscontrabile nelle ricevute prodotte nell'allegato "B".

Ciò premesso, in data 19/10/2018 il sottoscritto CTU si recava all'ora fissata in Catania presso l'immobile di vico Giacomo Zanella n.5, al fine di reperire le informazioni utili per l'espletamento ed il proseguimento dell'incarico conferitogli.



Giunto sui luoghi alle ore 15.30, si presentata innanzi l'immobile il custode giudiziario, avvocato Marco Ossino, che insieme al sottoscritto tentava l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata. Il tentativo di accesso andava a buon fine vista la presenza dei debitori esecutati [REDACTED] che permettevano senza opporre resistenza l'accesso presso l'immobile. Entrato nell'unità immobiliare, il sottoscritto si è subito messo a disposizione degli esecutati per spiegare nel dettaglio il motivo del proprio sopralluogo ed alcuni aspetti della procedura contenuti nel foglio di raccomandazioni già inviato insieme all'avviso del sopralluogo. Nel rappresentare i dettagli della procedura sono stato coadiuvato anche dal custode giudiziario.

Ciò fatto, collaborato dal dott. ing. Gianbattista Rividdi, il sottoscritto procedeva con l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento, ispezionandone i tre livelli piano terra, primo e secondo supportato dai certificati catastali previamente acquisiti.

Il bene ispezionato è sito nel Comune di Catania (CT), in vico Giacomo Zanella n. 5 ed è costituito, come meglio si dirà nel corpo della presente relazione, da un piccolo fabbricato distribuito su più livelli in aderenza ad altri della stessa tipologia ed avente accesso unico direttamente dal vico Zanella strada senza sbocco traversa della più nota via Castromarino interna al quartiere Purità del Comune di Catania.

Effettuati i necessari rilievi metrici e fotografici, alle ore 16.50 circa dopo aver redatto apposito verbale di sopralluogo (cfr. Allegato B) controfirmato dai presenti, il sottoscritto ha dichiarato chiuse le operazioni peritali riservandosi la possibilità di effettuare ulteriori ispezioni presso l'immobile.

Nella stessa sede veniva richiesto ai debitori esecutati entrambi proprietari dell'immobile ciascuno per ½ quota indivisa, una copia dell'atto di compravendita. La stessa veniva recapitata personalmente dagli stessi dopo qualche settimana presso lo studio del sottoscritto.

CAPITOLO 1 – IMMOBILE IN CATANIA, VICO GIACOMO ZANELLA N° 5, PIANI Terra, 1° e 2° (Risposta ai singoli quesiti formulati in ordinanza)

Avendo acquisito ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, il sottoscritto CTU, nel presente CAPITOLO 1, fornisce per gli immobili ubicati in Catania, vico Giacomo Zanella n° 5, le risposte ai singoli quesiti formulati dal Giudice:

- | |
|--|
| <p>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;</p> |
|--|

Il bene pignorato in seno alla procedura esecutiva immobiliare in oggetto è costituito da un immobile ubicato in Catania, vicolo Giacomo Zanella n.5, distribuito su tre livelli: piano terra, primo e secondo.

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo della procedura ed in particolare dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, **si evince che sono stati sottoposti a pignoramento**, il seguente bene immobile:



UNITA' NEGOZIALE UNICA

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Catania, via Giacomo Zanella n.5, posto al piano terra, primo e secondo. Iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 69, particella 13233, sub. 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, Rendita catastale euro 278,89.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che **tale immobile è costituito da un piccolo fabbricato unifamiliare, costituito da 3 livelli fuori terra: piano terra, primo e secondo** in aderenza ad un complesso di piccoli fabbricati costruiti e facente parte di uno storico tessuto urbano di antica edificazione che negli anni è stato diversamente trasformato con interventi di ampliamento e ristrutturazione in modo alquanto disordinato.

Il piccolo edificio è inserito in uno storico quartiere del Comune di Catania nelle immediate vicinanze della nota via plebiscito. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile denuncia caratteristiche di tipo popolari e risulta caratterizzato da un agglomerato di fabbricati di piccola volumetria per lo più edificati su un impianto originario di case terrane e di piccoli edifici a due elevazioni che in epoca non recente sono state ulteriormente modificati e ristrutturati come del resto quella in esame.

Di seguito si descrivono sommariamente alcuni dettagli dell'immobile oggetto di pignoramento:

L'accesso principale all'immobile è disposto sul vicolo Giacomo Zanella strada senza sbocco e traversa della via Castromarino, via ubicata nelle immediate vicinanze della più nota via Plebiscito.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 5. La porta è al livello terra e si raggiunge attraverso un piccolo balconcino realizzato direttamente sul marciapiede del vicolo, superata la quale si trova di fronte una scala che conduce al primo livello dell'edificio.

Alla sinistra della porta di ingresso è possibile accedere tramite un'apertura senza porta all'unico locale principale del piano terra, che dispone di un affaccio diretto attraverso una finestra sullo stesso vicolo.

Oltre tale locale sono presenti sul retro dell'abitazione due piccoli vani accessori adibiti il primo a Cucina e il secondo, in sequenza, a lavanderia. Entrambi gli accessori risultano privi di aereazione ed illuminazione diretta. Dal locale principale, adibito a soggiorno, è possibile accedere anche ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.

Salendo la rampa di scala suddetta si accede al piano primo dell'unità immobiliare che attraverso un piccolo pianerottolo ospita la camera da letto matrimoniale con il piccolo bagno pertinenziale ad uso esclusivo della stessa camera. Dal pianerottolo della scala è possibile proseguire la salita, mediante un'altra scala a due rampe, verso il piano secondo che ospita altri due locali adibiti a camerette da letto di cui la più piccola di dimensioni sotto le minime consentite dalla norma. Le camere del secondo piano sono divise da un piccolo corridoio che conduce anche all'unico servizio presente su questo livello.

La copertura del fabbricato è realizzata con un tetto ad unica falda e pendenza rivolta verso il vicolo Zanella.

A sostegno della descrizione anzidetta, si riporta in Fig. 1 le piante di rilievo del piano terra, primo e secondo dell'immobile.



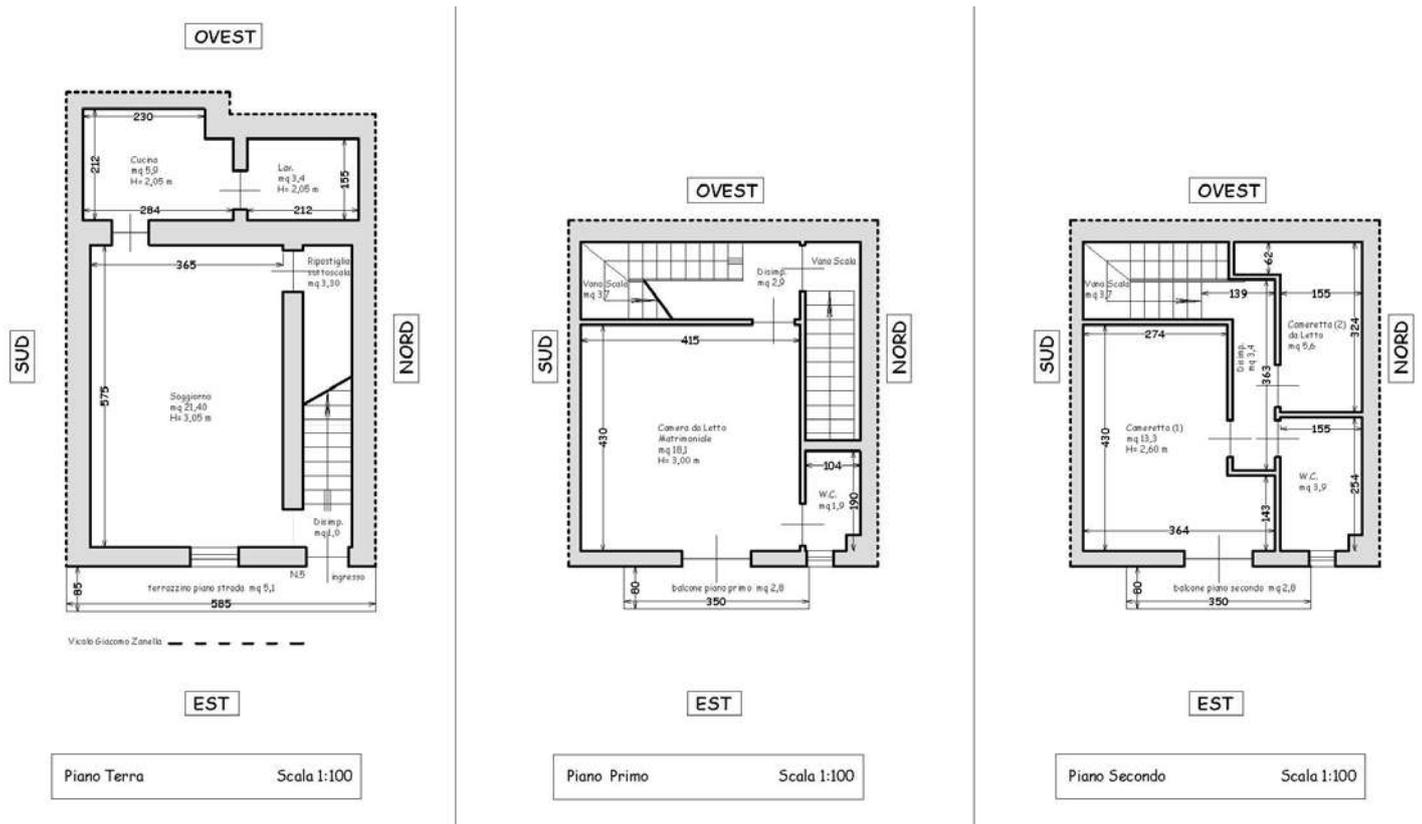


Figura 1 – Pianta di rilievo dell'immobile: piano terra, primo e secondo

L'IMMOBILE anzidetto confina:

- a Nord, con proprietà altra ditta;
- a Sud, con proprietà altra ditta;
- a Est, con vicolo Giacomo Zanella;
- a Ovest con proprietà altra ditta;

L'immobile pignorato per come potuto accertare in sede di sopralluogo risulta conforme con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento e sugli altri atti allegati alla procedura.

Da un confronto tra le **piante di rilievo** (redatte dal sottoscritto e sopra raffigurate) e le **piante catastali** estratte dall'ufficio catastale e risalenti all'ultima denuncia del 09/11/1985 risultano evidenziarsi alcune varianti interne ai diversi livelli dell'immobile. Tali varianti consistono in differenze della distribuzione interna dei locali e una differenza di utilizzazione degli stessi locali, che verrà di seguito specificata.

Si riportano nelle pagine seguenti, uno stralcio di due foto aeree (fonte Google Heart) ed uno stralcio dello stradario con i suoi ingrandimenti che permettono una immediata individuazione della esatta posizione dell'immobile all'interno del Comune di Catania.





Fig. 2,3 - Stralcio fotografico aereo e ingrandimento per l'individuazione del fabbricato sito in Vico G. Zanella n.5, Catania





Figura 4 – Stralcio dello Stradario del comune di Catania (Immobilie sito in Vico Giacomo Zanella n.5)

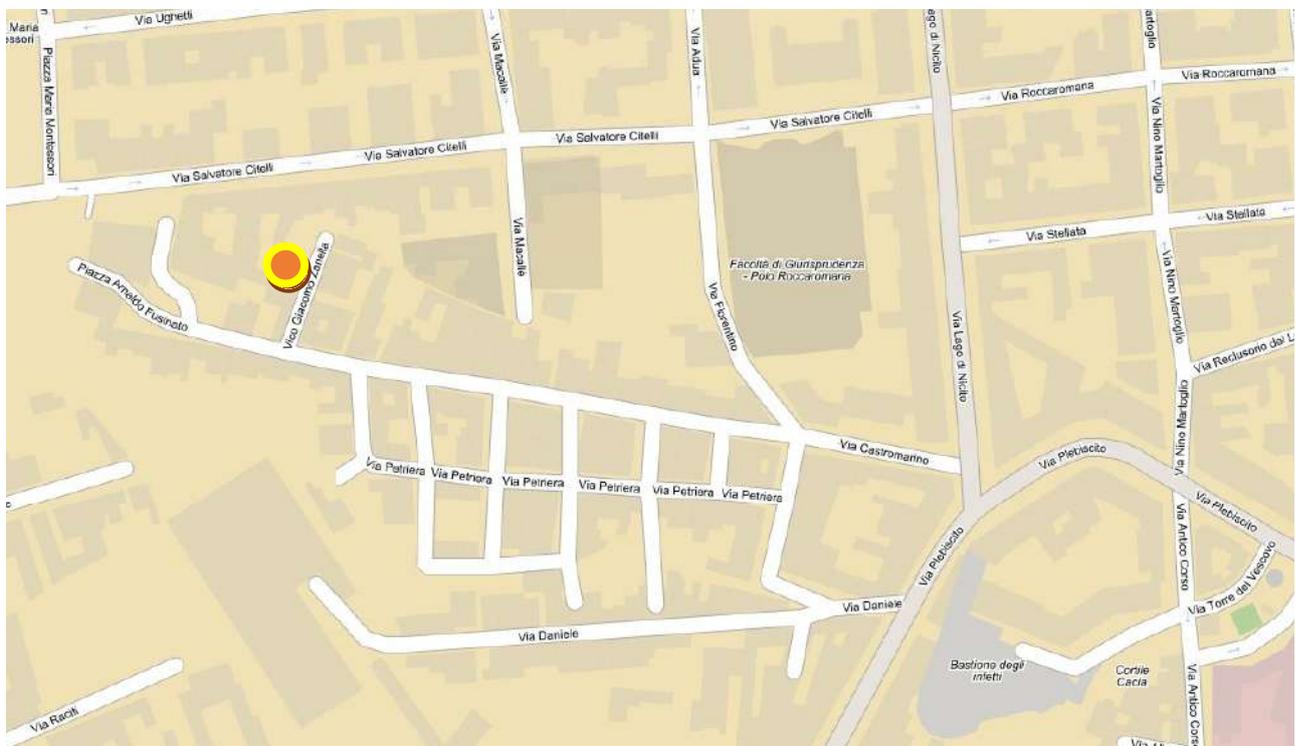


Figura 5 – Ingrandimento dello stralcio dello Stradario del comune di Catania con localizzazione dell'Immobilie sito in Vico Giacomo Zanella n.5



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;

Lo scrivente, analizzati i documenti allegati al fascicolo della procedura, ha verificato l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato descritto nell'atto di pignoramento e quello descritto nella nota di trascrizione dello stesso presentata in data 31/10/2016 con il progressivo n. 21 (Registro Generale n. 40434; Registro Particolare n. 30695). Anche la descrizione degli immobili pignorati fatta all'interno della relazione notarile ipocatastale è corrispondente a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Si rileva nel dettaglio solamente un errore nella relazione notarile ipocatastale più precisamente nella sezione in cui viene specificato l'oggetto della relazione in pagina 1 nelle specifiche catastali dell'immobile lo si associa erroneamente ad una categoria A/2 anziché ad una categoria A/4 così come indicato in visura.

Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di stabilire che il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente i debitori esecutati:

I proprietari dell'immobile nonché debitori esecutati risultano:

- 1) [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- 2) [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Gli stessi sono coniugi in regime di comunione dei beni risultano residenti in Via Giacomo Zanella n.5 ed entrambi sono parte mutuataria del contratto di mutuo fondiario stipulato il 24 Febbraio 2003 con N.060050011428 concesso dalla SANPAOLO IMI S.P.A. (Repertorio N. 25391 e Raccolta N. 11704), registrato a Catania il 25/02/2003 al n.1856 per una somma di Euro 51.000,00 da restituire in 240 mesi (20 anni) con rate di 371,29 ciascuna al tasso annuo di interessi del 6,2%. A garanzia si concedeva un'ipoteca sull'immobile appartamento per civile abitazione al piano terra, primo e secondo di complessivi vani catastali 6 sito in via Giacomo Zanella n.5 del comune di Catania, censito al catasto al foglio 69, part. 13233 sub.1, Cat.A/4 di Classe 6 e Vani 6,0 con rendita catastale pari ad Euro 278,89. A seguito di alcune rate scadute del mutuo per un importo complessivo di Euro 18.436,05 l'istituto di credito ha proceduto al pignoramento sull'unità ipotecata.

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

Per quanto esposto al precedente punto e tenuto conto della relazione notarile ipocatastale redatta, dal Notaio Giulia Messina Vitrano del 31 ottobre 2016, non essendo intervenuti ad oggi variazioni del diritto di proprietà (cfr. ispezioni ipotecarie del 05/02/2019 nell'Allegato "B"), i debitori esecutati [REDACTED] e [REDACTED] **coniugi in regime di comunione legale dei beni** risultano ad oggi **proprietari per la quota di ½ ciascuno dell'appartamento piano terra, primo e secondo sito in Catania via Giacomo Zanella, 5** e censito al Catasto



al foglio 69, part. 13233 sub.1, Cat.A/4 di Classe 6 e Vani 6,0 con rendita catastale pari ad Euro 278,89, in forza dell'atto del 24/02/2003 del notaio Marco Cannizzo di Catania rep.25390, trascritto il 25/02/2006 ai nn.7696/5819.

Come evidenziato nella relazione ipocatastale, i coniugi [REDACTED] oggi debitori eseguiti acquistarono la proprietà immobiliare oggetto di esecuzione con l'atto sopra specificato del 24/02/2003 dai sig.ri: [REDACTED] [REDACTED] per le quote di 3/12 ciascuno e dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per le restanti quote di 1/12 ciascuno. Ai sig.ri [REDACTED] l'immobile era pervenuto tramite successione per morte di [REDACTED] deceduta il 15/01/1992 dichiarazione registrata a Catania al n.3 vol.2825 e non trascritta. Nota, peraltro, evidenziata sulla relazione notarile "non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità".

Si rileva comunque che l'avvocato del creditore precedente ha provveduto ad effettuare le due trascrizioni mancanti di accettazione dell'eredità: contro [REDACTED] e contro [REDACTED]. Le note di trascrizione depositate con nota del 16.02.2017 risultano trascritte il 09/01/2017, come rilevabile nella visura ipotecaria aggiornata al 06/02/2019 effettuata dal sottoscritto:

- *Trascrizione del 09/01/2017 – Registro Particolare 623 Registro Generale 741 Notaio Cannizzo Marco Rep. 25390 del 24/02/2003 – Accettazione Tacita di Eredità;*

- *Trascrizione del 09/01/2017 – Registro Particolare 624 Registro Generale 742 Notaio Cannizzo Marco Rep. 25390 del 24/02/2003 – Accettazione Tacita di Eredità;*

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'accertamento del ventennio legale viene soddisfatto indagando nel periodo compreso tra il 01/01/1996 e il 31/10/2016 data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare (nota del 31/10/2016 ai n.ri 40434/30695). Dalla relazione notarile allegata agli atti del fascicolo si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio legale anteriore alla data del pignoramento. **Si produce comunque copia dell'atto di acquisto dei debitori eseguiti anche se non anteriore al ventennio**, atteso che ne hanno prodotto copia (Cfr. Allegato B)

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

La documentazione presente nel fascicolo risulta completa e quindi è risultato possibile procedere all'accertamento dei beni pignorati. Risultano depositati i seguenti atti, al momento della apertura delle operazioni peritali:

- Atto di precetto notificato ai debitori eseguiti il 12.07.2015;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Corte di Appello di Catania il 09.09.2016 e notificato ai debitori eseguiti il 08/09/2016;
- Istanza di vendita del 14/10/2016;
- Nota di trascrizione del pignoramento del 31/10/2016, trascritto ai nn. 40434/30695;



- Certificazione Notarile Ipotecatale redatta in Palermo in data 11.11.2016 dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano;

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

Dalla relazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente aggiornate al 06/09/2019 (cfr. Allegato "B"), si rileva che **sugli immobili pignorati** gravano le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli **che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento**:

- o **IPOTECA VOLONTARIA** con iscrizione del 25/02/2003 registro particolare 849 registro generale 7697 derivante da concessione a garanzia di un mutuo con atto notarile pubblico del 24/02/2003 presso il notaio Marco Cannizzo di Catania ai nn. 25391/11704 **A FAVORE**: SANPAOLO IMI S.P.A. con sede in Torino C.F.06210280019; **CONTRO**: i debitori esegutati sig.ri: [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] il [REDAZIONE] C.F.: [REDAZIONE] ed [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] il 06/02/1956 C.F.: [REDAZIONE]; a fronte di una sorte capitale di euro 51.000,00 ed una iscrizione ipotecaria per euro 102.000,00; per un mutuo con durata 20 anni; **SOPRA Piena proprietà** dell'immobile in Catania, via Giacomo Zanella n.5, Foglio n. 69, part. 13233, sub. 1, piano Terra, primo e secondo;
- o **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascritto il 31 Ottobre 2016 ai nn. 40434/30695, emesso dal tribunale di Catania in data 08/09/2016 rep. 9524/2016 e notificato ai debitori esegutati sempre il 08/09/2016, per la somma di euro 18.436,05. **A FAVORE**: Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino, C.F. 00799960158; **CONTRO** i debitori esegutati: [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] il [REDAZIONE] C.F.: [REDAZIONE] ed [REDAZIONE] nata a Catania il [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE]; **SOPRA Piena proprietà** dell'immobile in Catania, via Giacomo Zanella n.5, Foglio n. 69, part. 13233, sub. 1, piano Terra, primo e secondo;

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 per il trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L'immobile risulta regolarmente censito al catasto dei fabbricati; i dati con cui lo stesso risulta identificato sulla visura catastale, di seguito riproposta, è rispondente a quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Dalla visura eseguita il 07/10/2018 gli intestatari degli immobili coincidono in visura con i debitori esegutati:

[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

Lo stralcio della visura catastale è il seguente:



Dati della richiesta		Comune di CATANIA (Codice: C351)											
		Provincia di CATANIA											
Catasto Fabbricati		Foglio: 69 Particella: 13233 Sub.: 1											
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		69	13233	1	1		A/4	6	6 vani	Totale: 115 m ² Totale escluse aree scoperte** : 113 m ²	Euro 275,89 L. 540.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GIACOMO ZANELLA n. 5 piano: 1-1-2											
Notifica		1950/1999	Partita							-	Mod.58	1738	

Figura 6 – Stralcio Visura Catastale (Immobile piano terra, primo e secondo Fg. 69, part. 13233, sub. 1)

Si rileva che le piante catastali **non siano conformi allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo**, già rappresentato alla pagina 8 della relazione che per facilitarne il confronto si ripropone:

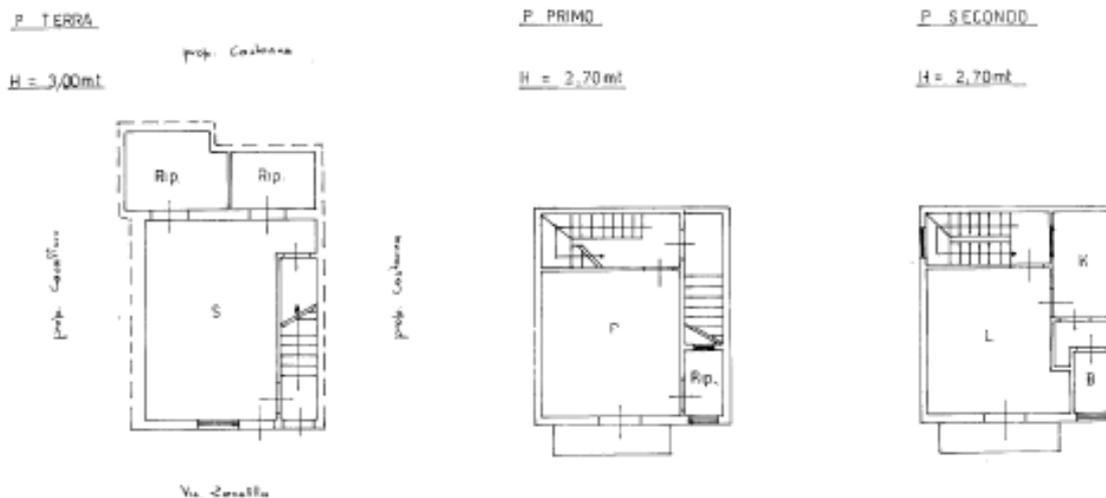


Figura 7 – Stralcio piante catastali (Immobile piano terra, primo e secondo censito al Fg. 69, part. 13233, sub. 1)

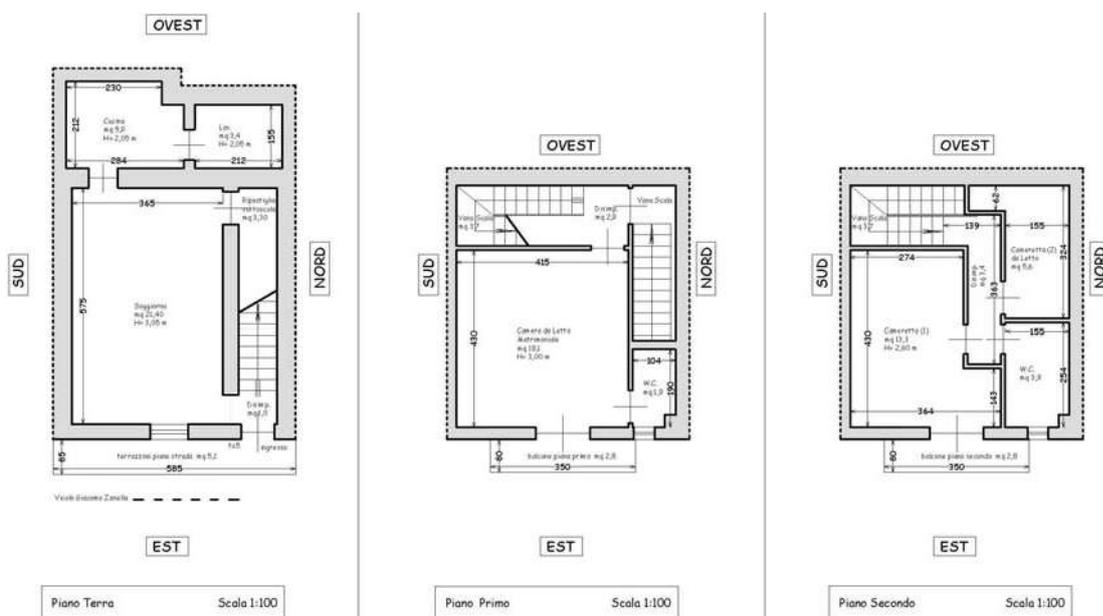


Figura 8 – Stralcio piante di rilievo (Immobile piano terra, primo e secondo Fg. 69, part. 13233, sub. 1)



Si evincono dal confronto delle planimetrie, alcune differenze sulla distribuzione interna dei locali relativamente al Piano secondo ed inoltre alcune variazioni sulle utilizzazioni dei vani ad ogni livello.

Per le difformità riscontrate, associabili ad alcune modifiche interne, si ritiene che l'aggiornamento catastale anzidetto non sia indispensabile ai fini della vendita e che esso potrà essere eseguito successivamente alla stessa a carico del nuovo proprietario. In via presuntiva una stima degli oneri necessari per l'aggiornamento catastale risulta pari ad **euro 500,00**. Tale costo verrà debitamente considerato nella valutazione immobiliare.

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

Premesso che l'unità immobiliare pignorata consiste in un fabbricato, si è condotta tale verifica direttamente dal sottoscritto procedendo attraverso una localizzazione della posizione dell'immobile sullo stralcio di P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Catania vigente individuandone così la zona urbanistica.

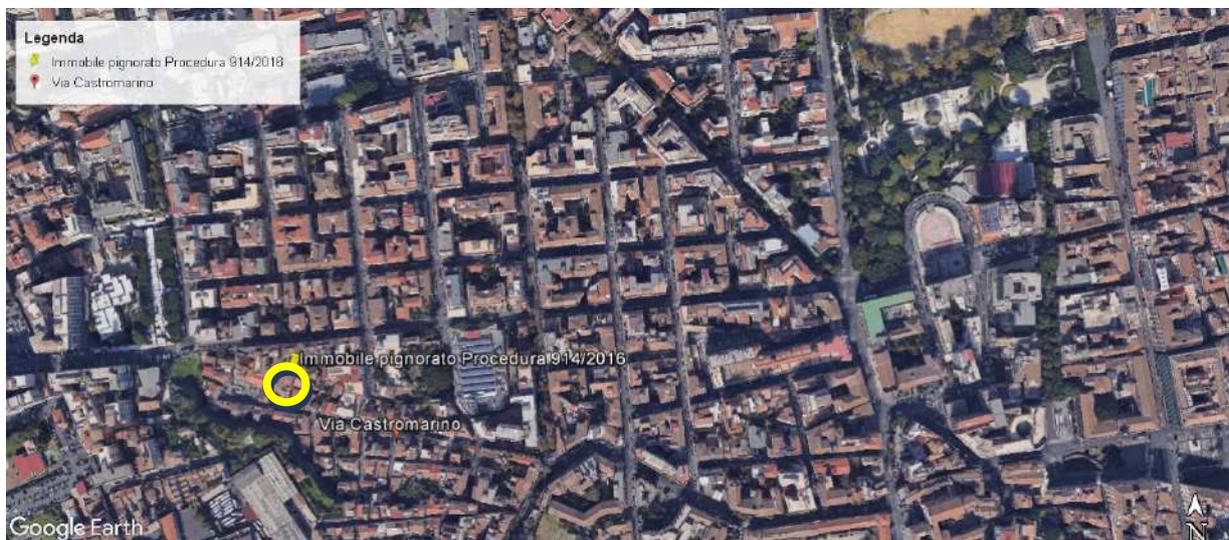


Figura 9 – Aereofoto con localizzazione dell'immobile (CT - vico Giacomo Zanella, 5 - fg. 69, part. 13233, sub. 1

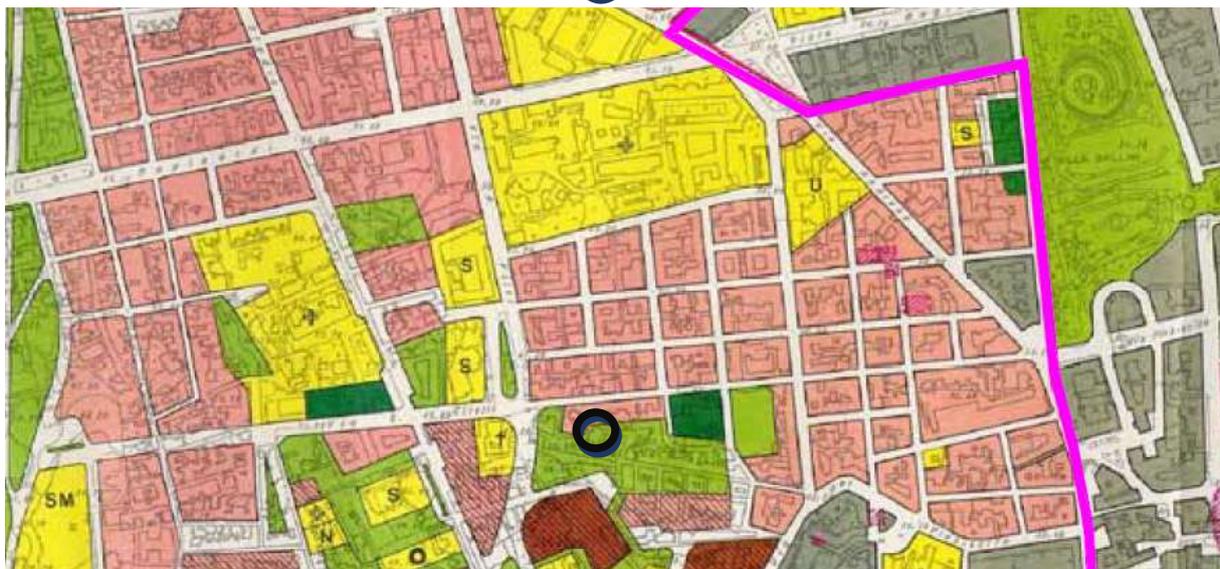


Figura 10 – Stralcio P.R.G. vigente localizzazione (CT - vico Giacomo Zanella, 5 - fg. 69, part. 13233, sub. 1



Al fine di agevolare la localizzazione dell'immobile sulla mappa di P.R.G. lo stesso è stato identificato anche sulla analogo foto aerea della Zona (estratta dal servizio telematico gratuito Google Eart). Pertanto sulle mappe rappresentate nella pagina precedente l'immobile viene segnalato rispettivamente con il segnaposto in giallo e riproposto con un cerchio nero nello stralcio del P.R.G. vigente del comune di Catania;

L'esito del controllo consistente nell'individuazione dell'immobile (censito nel N.C.T. del Comune di Catania al foglio 69, particella 13233) sulla mappa di P.R.G. (Piccinato risalente al 1967) ancora oggi vigente, ha determinato la destinazione urbanistica dell'area distinta come Zona di "**Verde Pubblico**" definita all'art. 22 delle norme di attuazione del piano regolatore.

La stessa area vista sulla proposta di P.R.G. in ultimo presentato dall'amministrazione comunale nel 2004, ed ancora non approvato, quindi in fase di revisione e aggiornamento, risulta ricadere all'interno di un più vasto comparto di PIANO DI RECUPERO del quartiere denominato "PURITA'".

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;

Le risultanze degli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania e successivamente presso l'Archivio Storico, (cfr. richiesta di accesso agli atti del 23/10/2018 "ALLEGATO B") hanno permesso di accertare **l'inesistenza** di licenze edilizie o qualsiasi altro atto o provvedimento autorizzativo relativo al fabbricato sito in via Giacomo Zanella n.5 di Catania.

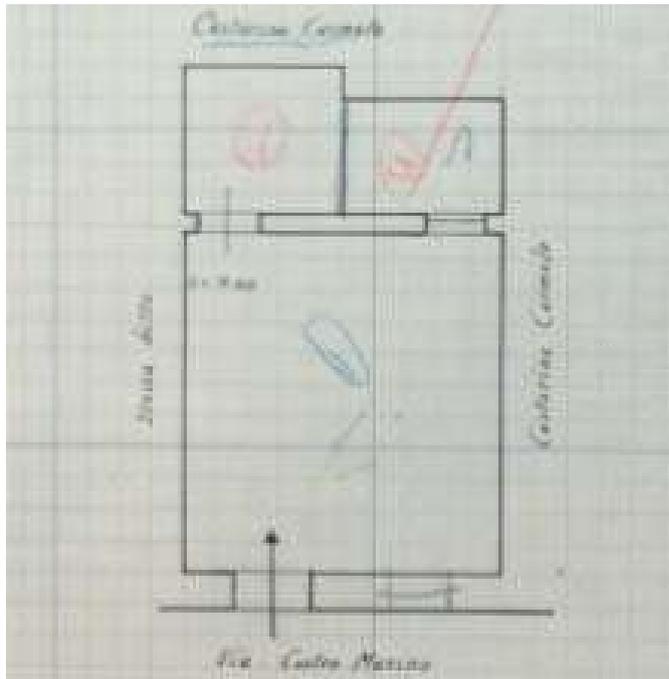
Analogamente la ricerca condotta presso l'ufficio Sanatorie del Comune ha determinato **l'inesistenza** di pratiche di sanatoria e condoni edilizi relative al fabbricato in esame.

Ulteriori indagini sono state condotte presso gli uffici catastali del Comune di Catania che hanno permesso di stabilire attraverso la visura della busta N.1738, che *l'immobile il 16 Novembre del 1939 veniva denunciato al catasto consistente in una piccola casa terrana di un unico livello.* Tale casa risultava costituita da un ampio locale accessibile direttamente dalla strada senza sbocco, anch'essa denominata via Castromarino.

La casa terrana oltre il vano principale ospitava altri due locali accessori retrostanti così come raffigurato nello stralcio della pianta catastale proposto nella pagina seguente della relazione e che si produce in forma integrale nell'allegato B.

L'immobile allora venne censito in via Castromarino, al civico 136, strada adiacente che all'epoca si diramava anche nel vicolo senza sbocco che successivamente a seguito di un cambio toponomastico venne denominata vicolo Giacomo Zanella per come conformemente indicato oggi in catasto.





Pertanto è certo che l'immobile risultasse edificato, prima del 1939, e consistente in una casa terrana (solo piano terra) che successivamente, in data non certa, veniva ampliata attraverso una sopraelevazione di ulteriori due livelli (piano primo e secondo) denunciati al catasto solamente nell'anno 1985. La conformazione del piano terra del 1939 risulta confrontabile con il piano terra dell'attuale configurazione.

Confrontando i due livelli dei piani terra la sostanziale differenza risulta rappresentata, dalla scala, presente oggi, che conduce al piano primo dell'immobile e localizzata in aderenza alla parete destra del manufatto.

Figura 11 – Stralcio Planimetria catastale (Immobile vico Giacomo Zanella, 5 - Fg. 69, part. 13233, sub. 1)

La scala risulta, pertanto, realizzata all'interno dell'unico locale principale che a seguito della sua realizzazione si riduce di superficie, presentandosi oggi nella configurazione mostrata sulla pianta di rilievo accertata in sede di sopralluogo.

Ulteriori differenze si rilevano confrontando la pianta catastale del 1939 con il piano terra di rilievo accertato: il prospetto lato strada nella planimetria del 1939, risulta modificato, infatti originariamente vi era presente una sola apertura a porta sulla sinistra del prospetto e poi si ritrova segnalata a matita, una finestra a destra della porta. Già a partire dall'anno 1985, sul prospetto del piano terra, la porta di accesso dell'immobile si colloca a destra al posto della finestra accennata a matita, e la finestra sostituisce la porta invertendo quindi le aperture.

Unica informazione certa che restringe il periodo in cui può collocarsi la realizzazione dell'ampliamento di sopraelevazione, è conducibile alla dichiarazione riportata sull'atto di compravendita del 24/02/2003, atto in cui i debitori esecutati hanno acquistato l'immobile dai germani [REDACTED]

Infatti in tale atto, come previsto per legge, veniva dichiarato che l'immobile consistente in un appartamento per civile abitazione al piano terra, primo e secondo era stato edificato prima del 1 settembre del 1967.

Quindi circa l'anno in cui è stato eseguito l'ampliamento dell'immobile lo scrivente non ha certezza; tuttavia il sottoscritto ritiene possa collocarsi presumibilmente tra il 1942 ed il 1967, nonostante l'ampliamento venisse denunciato al catasto successivamente nell'anno 1985.

Durante le opere di ampliamento e sopraelevazione dell'immobile, si sono realizzate, internamente all'immobile, le due scale di cemento armato che collegamento il piano terra con i livelli superiori del piccolo fabbricato. L'accertamento tipologico costruttivo dei diversi livelli, condotto dal sottoscritto durante il sopralluogo, ottiene



riscontro sulla differente epoca di realizzazione delle due porzioni di fabbricato sopra distinte e pertanto ci conduce a restringere presuntivamente il periodo di realizzazione delle opere di sopraelevazione.

Il piano terra, è certo che nasca con struttura portante in muratura di pietra lavica; i piani primo e secondo realizzati in cemento armato con travi e pilastri risalgono certamente ad un'epoca successiva al 1950, pertanto è presumibile che l'ampliamento sia avvenuto tra il 1960 e il 1965, periodo in cui si iniziavano a diffondere le opere in cemento armato per l'edilizia privata.

Pertanto si ritiene plausibile, attendibile, che l'ampliamento sia stato realizzato tra il 1960 e il 1965.

In definitiva la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico – edilizia** del piccolo fabbricato in esame risulta essere così articolata:

- 1) **per la porzione di immobile consistente nel PIANO TERRA** del piccolo fabbricato edificato in data anteriore al 1939, così come accertato dalla configurazione planimetrica catastale storica (riportata sulla scheda N.1693432 del 16/11/1939 in ditta "██████████"), **l'edificazione risulta regolare e rientra in un periodo temporale in cui non vi era l'obbligo di richiedere autorizzazioni o licenza edilizie per realizzare interventi di costruzione;**
- 2) **per la porzione di immobile consistente nell'ampliamento del PIANO PRIMO E SECONDO** del piccolo fabbricato, in epoca non certa, **presumibilmente, vista la tipologia costruttiva del manufatto tra il 1960 e il 1965, (successivamente al 1942), la regolarità urbanistica non risulta di immediato inquadramento ma piuttosto funzione di molteplici aspetti legati agli strumenti urbanistici vigenti in quel periodo nel comune in esame e alla localizzazione dell'immobile rispetto al centro abitato.**

L'approfondimento delle indagini introdotte al punto 2 risultano quindi fondamentali per stabilirne la regolarità urbanistica dell'ampliamento del fabbricato accertato in sede di sopralluogo.

Il periodo che va **dal 1942**, (anno in cui venne approvata la legge del 17 agosto 1942 n.1150 "Legge Fondamentale"), **al 1967** (anno in cui venne approvata la legge del 06 Agosto 1967 n.765 "Legge Ponte" - G.U. n.218 del 31 agosto 1967) a livello urbanistico è caratterizzato dalla introduzione della licenza edilizia obbligatoria per realizzare costruzioni e modifiche di qualsiasi manufatto edilizio esistente in funzione se localizzato all'interno del centro abitato. Con l'art. 31 della legge del 17 agosto 1942 n.1150 si provvedeva a dare le seguenti indicazioni sull'obbligatorietà della licenza edilizia:

"CAPO IV – NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA EDILIZIA

Art. 31. – *Licenza di costruzione – Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori.*

*Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto **nei centri abitati** ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, **deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune**"*

Pertanto in base al citato articolo la norma imponeva uniformemente a livello nazionale l'obbligo di licenza edilizia preventiva per chi intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche di strutture o dell'aspetto **nei centri abitati**:

1. **in tutti i comuni d'Italia sprovvisti di piano regolatore generale;**
2. **ed anche dentro le zone di espansione, ove esistesse il piano regolatore comunale;**



Il Comune di Catania nel 1942 era ancora sprovvisto di Piano Regolatore Generale, ma esisteva già come un Regolamento Edilizio risalente all'anno 1935 poi rimasto in vigore fino al 2014. Successivamente nell'anno 1958 il regolamento edilizio veniva affiancato da un Programma di Fabbricazione.

Per il primo Piano Regolatore Generale si dovrà attendere fino al 1964 "PRG PICCINATO" successivamente adottato nel **1967** con l'approvazione delle norme di attuazione.

Il Comune di Catania era quindi già dal 1935 dotato di un Regolamento edilizio che attraverso una cartografia allegata allo stesso distingueva l'interno territorio comunale in diverse zone (cfr. planimetria pagina 20):

Le aree che includevano il centro abitato e le sue immediate periferie risultavano distinte:

- Zona intensiva - art. 54 del regolamento (distinta a sua volta in zona A, B e C);
- Zona semintensiva - art. 55 del regolamento;
- Zona estensiva - art. 56 del regolamento;

Tra le righe del regolamento si leggeva che all'interno delle tre zone elencate "... per edificare o apportare modifiche alle costruzioni esistenti vi era l'obbligo di richiedere **la licenza di costruzione** subordinata all'approvazione da parte dell'autorità comunale di un progetto.

Pare fondamentale stabilire se esisteva l'obbligo di licenza edilizia anche nei comuni dotati di strumenti e regolamenti edilizi preesistenti alla Legge Fondamentale del 1942 come nel caso del Comune di Catania.

Il Consiglio di Stato (CdS sez. V, 21/10/1998 n. 1514), e il TAR Toscana III, 29/01/2009 n. 52, id. 4/02/2011 n. 197, sembra aver risolto il nodo sulla questione dei regolamenti comunali preesistenti alla Legge n. 1150 del 1942, che subordinavano la realizzazione di opere edilizie al previo ottenimento di una licenza/nulla osta ancorché previgenti.

Ulteriori indagini condotte sull'argomento hanno permesso in via definitiva di stabilire che:

- **Regolamenti edilizi ante 31 ottobre 1942** con o senza apposito regime autorizzatorio non previsto dalla previgente norme: **non sarebbero da considerare validi** in quanto costituzionalmente non conformi alla successiva norma riformatrice L. 1150/42;
- **Regolamenti edilizi adottati tra il 31 ottobre 1942 e il 01 settembre 1967** e contenenti con apposito regime autorizzatorio non previsto dalla legge statale: **non sono validi** in quanto costituzionalmente non conformi alla previgente L. 1150/42;
- **Regolamenti edilizi adottati tra il 31 ottobre 1942 e il 01 settembre 1967** e non dotati di regime autorizzatorio: **sono validi** in quanto costituzionalmente conformi alla previgente L. 1150/42;

Quindi dalle ultime considerazioni esposte, nel Comune di Catania che dal 1935 era dotato **di regolamento edilizio con apposito regime autorizzativo** anche delle aree esterne al centro abitato, regime non previsto ed in contrasto con la previgente norma fondamentale urbanistica L.1150/42, accadeva che lo stesso **non sarebbe da considerarsi valido.**

Pertanto **restano legittimi i fabbricati costruiti o modificati tra il 1942 e il 1967 fuori dal centro abitato di Catania** seppur in contrasto con il regime autorizzativo previsto dal preesistente Regolamento edilizio.



Riassumendo quindi, nel comune di Catania, in base all'epoca e della localizzazione della costruzione si determinava che le costruzioni o le modifiche degli edifici esistenti:

ANTE 1942	<u>sia all'interno che all'esterno dei centri abitati</u> interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità da essa: <u>sono legittimi</u> ;
DAL 1942 AL 1967	<u>all'interno dei centri abitati</u> interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa: <u>non sono legittimi</u> ;
DAL 1942 AL 1967	<u>all'esterno dei centri abitati</u> interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa: <u>sono legittimi</u> ;
DAL 1967 AD OGGI	<u>in tutto il territorio comunale</u> interventi eseguiti in assenza di titolo o difformità dal esso: <u>non sono legittimi</u> ;

Pertanto risulta di fondamentale importanza, accertato che l'immobile è stato modificato e quindi sopraelevato nel periodo tra il 1942 e il 1967, stabilire se lo stesso rientra o meno nel perimetro del centro abitato del Comune di Catania.

Gli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania, hanno permesso di risalire alle mappe planimetriche allegate al Regolamento Edilizio vigente del 1935 nel Comune di Catania e le mappe planimetriche del Programma di Fabbricazione risalente al 1958.

Di seguito si rappresentano le due elaborazioni grafiche, la prima quella del 1935 e la seconda quella del 1958 con l'obiettivo, in prima battuta, di identificarne l'immobile sulle entrambe le mappe planimetriche:

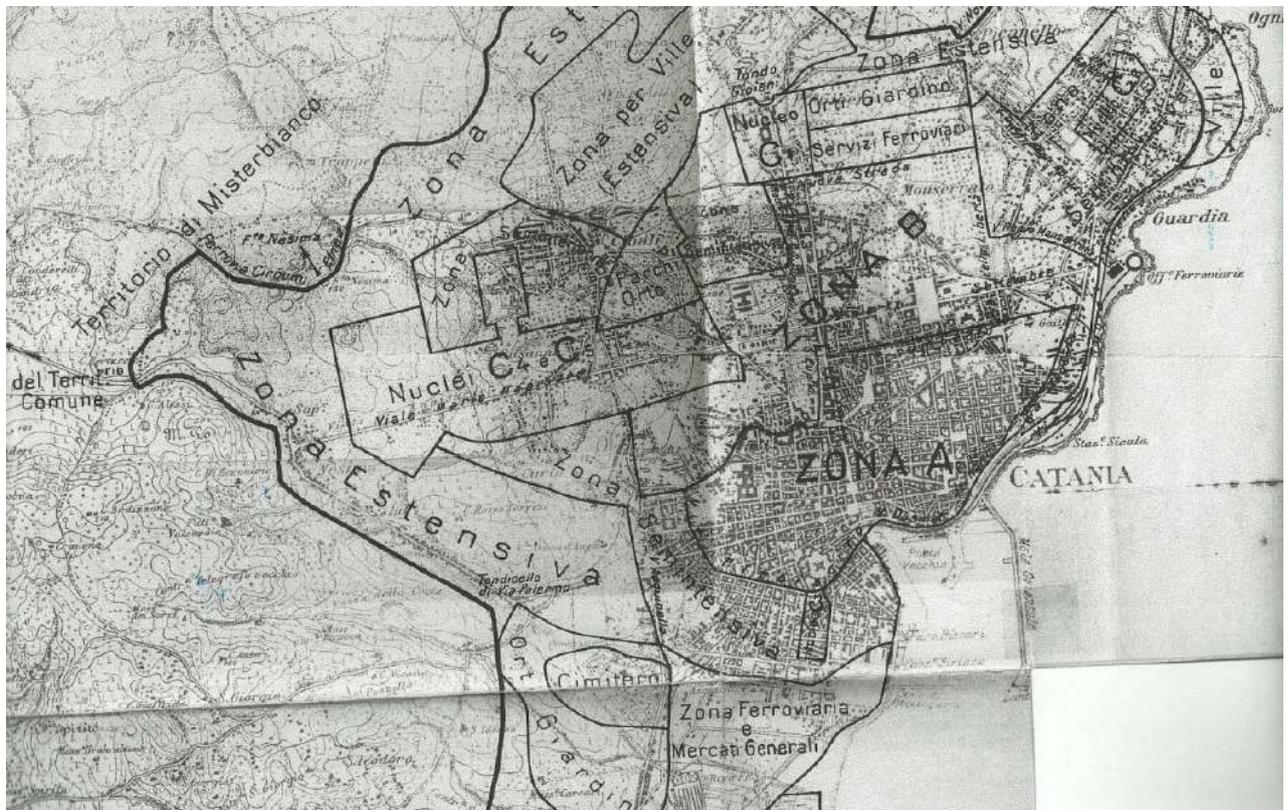


Figura 12 – Stralcio planimetrico allegato al Regolamento Edilizio del 1935 – Comune di Catania





Figura 13 – Ingrandimento Planimetria allegata al Regolamento Edilizio del 1935 con localizzazione dell'immobile (cerchio in giallo) e Riferimenti (frecche di colore giallo) incrocio via Tomaselli e strada in curva via Plebiscito individuati su entrambe le mappe

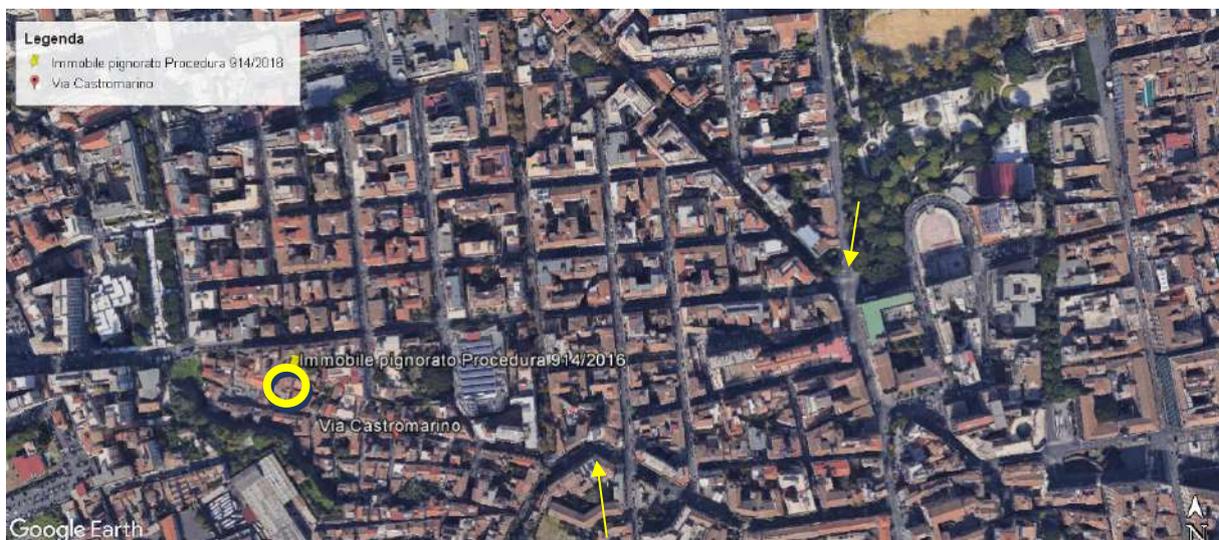


Figura 14 – Aereofoto con localizzazione dell'immobile (cerchio in giallo) e Riferimenti (frecche di colore giallo) incrocio via Tomaselli e strada in curva via Plebiscito individuati su entrambe le mappe.

Propongo nella pagina seguente la stessa elaborazione con l'intenzione di localizzare l'immobile sulla mappa del Programma di Fabbricazione del comune di Catania risalente al 1958:





Figura 15,16 – Planimetrie allegata al Programma di Fabbricazione del 1958 con localizzazione dell'immobile (cerchio in giallo) e Riferimenti (frecche di colore giallo) incrocio via Tomaselli e strada in curva via plebiscito.



Sulla base delle indagini condotte, in definitiva, si è riusciti a localizzare la posizione dell'immobile sulle mappe storiche e si è potuto rilevare che l'immobile:

1. Nella planimetria del 1935, allegata al Regolamento Edilizio, risulta interno alla ZONA INTENSIVA (B);
2. Anche nella planimetria del 1958 allegata al Programma di Fabbricazione continua ad essere interno alla ZONA INTENSIVA (B), come confermato dalla zona grigio più chiaro in legenda, limitrofa alla zona (A) di tonalità grigio più scuro;

La ricerca presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Catania, non ha prodotto ulteriori mappe, oltre quelle già rappresentate, che rendessero evidenza di una certa perimetrazione del centro abitato. Cosicché analizzando più in dettaglio la mappa allegata al regolamento del 1935 (vedi ingrandimento di dettaglio sotto raffigurato) e nello specifico osservando l'area nei dintorni dell'immobile in esame, si rileva come la stessa si presentasse ancora come una zona poco urbanizzata con strade accennate e pochissimi fabbricati, plausibilmente fuori dal perimetro del CENTRO ABITATO certamente associabile alla ZONA INTENSIVA di tipo (A).



Figura 17 – Ingrandimento Planimetria allegata al Regolamento Edilizio del 1935 con localizzazione dell'immobile (cerchio in giallo)INTERNO ALLA ZONA INTENSIVA (B).



Per quanto sopra esposto, concludo che **l'immobile in esame risulta essere fuori dal centro abitato,**
pertanto le opere di sopraelevazione eseguite presumibilmente tra il 1942 e il 1967, non avrebbero necessitato all'epoca della loro realizzazione di alcuna licenza edilizia, conferendone all'immobile la sua regolarità dal punto di vista urbanistico.

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'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.

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.

Come specificato al precedente punto i), **il fabbricato in oggetto è stato edificato fuori dal centro abitato del Comune di Catania e prima dell'anno 1967 pertanto conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca e non risulta necessaria alcuna istanza di condono.**

La regolarità urbanistica non garantisce comunque la regolarità dal punto di vista strutturale dell'immobile.

Analizzando questo secondo aspetto, non meno importante e spesso sottovalutato, vi è da chiarire che per il nostro piccolo fabbricato, strutturalmente costruito in epoche diverse e con tipologie costruttive differenti (*piano terra con struttura in muratura e sopraelevazione con struttura in cemento armato*), prima dell'esecuzione della sopraelevazione con la conseguente realizzazione di strutture con opere di cemento armato, ci si sarebbe dovuti munire di un progetto strutturale redatto da un ingegnere che attraverso il deposito presso la prefettura ne avrebbe curato la necessaria autorizzazione all'esecuzione. Questo passaggio avrebbe garantito la regolarità anche dal punto di vista della sicurezza strutturale.

Oggi diventa difficile e parecchio dispersiva la ricerca mirata a stabilire se si sia verificato questo passaggio, atteso che non si conosce l'anno esatto in cui sono state realizzate le opere.

Si rileva, inoltre, che l'obbligo di redigere il progetto esecutivo delle strutture per le opere in conglomerato cementizio armato e il contestuale obbligo di deposito presso la Prefettura sia già regolato, in Italia, dal 1939 anno di entrata in vigore del Regio Decreto N.2229 del 16 novembre 1939.

La soluzione a tale problematica oggi viene superata incaricando un tecnico specializzato che verifichi e attesti l'idoneità statica/sismica dell'edificio.



Una volta effettuate le opportuni verifiche corre l'obbligo di depositare un progetto di verifica strutturale al Genio Civile corredato di tutte le certificazioni e le risultanze di eventuali prove eseguite, ai sensi dell'art.21 della Legge n. 64 del 02.02.74, oggi richiamata dall'art. 110 della L.R. n. 4 del 2003.

Il Verificatore e calcolista strutturale, a sua volta, dichiara di aver effettuato tutti i necessari rilievi sui luoghi, accertamenti, studi, indagini e verifiche in base alle quali può affermare che le opere realizzate possiedono i necessari requisiti prestazionali, di stabilità e di sicurezza nei confronti della pubblica e privata incolumità, come richiesto dalle norme di cui alle leggi nn. 64/74 e 1086/71 ed, in particolare, dal D.M. 14/01/2008 NTC.

La procedura per condurre tali verifiche appena introdotte avrà dei costi che nel caso in esame in via del tutto preliminare e sommaria si quantificano in **Euro 5.000,00** a dedurre dal valore commerciale dell'immobile.

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

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

L'immobile consiste in un piccolo fabbricato unifamiliare, non facente parte a configurazioni di tipo condominiale. Non esistono a carico del fabbricato formalità, vincoli ed oneri gravanti di alcun genere.

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.

L'immobile in esame non è gravato da vincoli di censo, livello o uso civico.

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**.

L'immobile non è soggetto a spese fisse di gestione o di manutenzione vista la tipologia dello stesso e tantomeno risultano a carico di questo spese straordinarie non liquidate.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dai coniugi [REDACTED], debitori esecutati, e dai figli.

L'immobile al momento del sopralluogo quindi non risulta libero, bensì ammobiliato.



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;

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un piccolo APPARTAMENTO, distribuito su un piccolo fabbricato per civile abitazione, ubicato in Catania (CT), via Giacomo Zanella n.5, traversa della via Castromarino nelle immediate vicinanze della porzione più a NORD della nota via Plebiscito.

L'immobile appartiene ad un vecchio quartiere popolare denominato "Purità" del comune di Catania localizzato ai margini del centro storico del comune. Il quartiere è rappresentato da case di basso valore economico consistenti in fabbricati di piccola volumetria che negli anni sono stati disordinatamente ampliati e ristrutturati.

Il contesto urbanistico risulta di un livello mediocre. Aspetto invece positivo risulta essere la posizione favorevole della zona che è localizzata nelle immediate vicinanze del prestigioso centro storico della città di Catania in un'area ben servita da ogni tipo di servizio pubblico. Nelle immediate vicinanze troviamo anche la stazione della nuova metropolitana, l'ospedale, diverse banche, la posta ed una varietà di piccole attività commerciali di qualsiasi tipo. Poco distanti anche alcune facoltà universitarie.

Il piccolo fabbricato che ospita l'appartamento, come già più volte accennato, si sviluppa su tre livelli: terra, primo e secondo. Ogni livello possiede altezza interna utile soddisfacente i limiti di abitabilità; ogni livello è collegato da una scala interna variamente articolata che si propone davanti alla porta di ingresso a rampa unica, addossata sulla parete Nord del fabbricato, che permette di raggiungere il primo livello. La seconda porzione di scala risulta localizzata nella porzione di edificio retrostante sul lato Ovest del fabbricato e serve il collegamento tra il piano primo e il secondo sviluppandosi questa volta su due rampe.

Il piano terra accoglie un vano principale con altezza interna utile di circa 3,00 adibito a soggiorno oltre due piccoli locali accessori con altezza ridotta poco superiore ai 2,00 m. Questi due piccoli vani sono privi di luce e sono adibiti il primo a Cucina e il secondo accessibile dal primo è adibito a lavanderia/w.c.. Tali locali accessori non soddisfano i requisiti minimi igienico sanitari e di abitabilità. Il piano primo ospita soltanto un camera da letto matrimoniale e il suo piccolo bagnetto pertinenziale accessibile dalla camera stessa. Sulla porzione retrostante del manufatto si percorre la scala a due rampe che conduce al livello secondo che ospita le altre due camere da letto con un disimpegno e un servizio. Tra i due vani del secondo piano una delle due camere da letto non raggiunge i requisiti minimi di superficie per la destinazione d'uso utilizzata.



L'immobile confina, per come accertato in sede di sopralluogo:

- a Nord, con proprietà altra ditta;
- a Sud, con proprietà altra ditta;
- a Est, con vicolo Giacomo Zanella;
- a Ovest con proprietà altra ditta;

L'immobile risulta **censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 69** del Comune di Catania, **particella n. 13233, sub. 1**, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, rendita catastale euro 278,89.

L'appartamento presenta **un'altezza netta interna utile dei locali pari a m 3,00 circa**, al piano terra e primo e m 2,60 per il secondo livello.

La superficie coperta calpestabile dell'appartamento, al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è **di circa mq 90,00 oltre la superficie occupata dalle scale di collegamento**.

La copertura sovrastante il piano secondo, non è accessibile ed è realizzata con tipologia a tetto a unica falda. Il fabbricato è privato e di tipo unifamiliare e non esistono parti comuni condominiali.

In sintesi, si riporta nelle seguenti tabelle i dati tecnici **dell'appartamento distinguendo il piano terra, primo e secondo** con la descrizione dei vani, degli accessori e delle pertinenze che compongono l'immobile indicandone la superficie netta e l'altezza di ogni singolo locale:

PIANO TERRA		
Descrizione Locale	Superficie Netta (m ²)	Altezza Locale
5. Vano Soggiorno	mq 21,4;	H= 3,05 m;
6. Cucina	mq 5,9;	H= 2,05 m;
7. Lavanderia	mq 3,4;	H= 2,05 m;
8. Disimpegno	mq 1,00;	H= 3,05 m
9. Ripostiglio sottoscala	mq 3,30;	varia

PIANO PRIMO		
Descrizione Locale	Superficie Netta (m ²)	Altezza Locale
1. Vano Camera da Letto matr.	mq 18,1;	H= 3,05 m;
2. W.C. in camera	mq 1,9;	H= 2,80 m;
3. Disimpegno	mq 2,9;	H= 3,05 m;
4. <i>Balcone piano primo</i>	<i>mq 2,8;</i>	-



PIANO SECONDO		
Descrizione Locale	Superficie Netta (m2)	Altezza Locale
10. Vano Camera da Letto	mq 13,3;	H= 2,60 m;
11. Vano Cameretta	mq 5,6;	H= 2,60 m;
12. Disimpegno	mq 3,4;	H= 2,60 m;
13. W.C.	mq 3,9;	H= 2,60 m
14. Balcone piano secondo	mq 2,8;	-

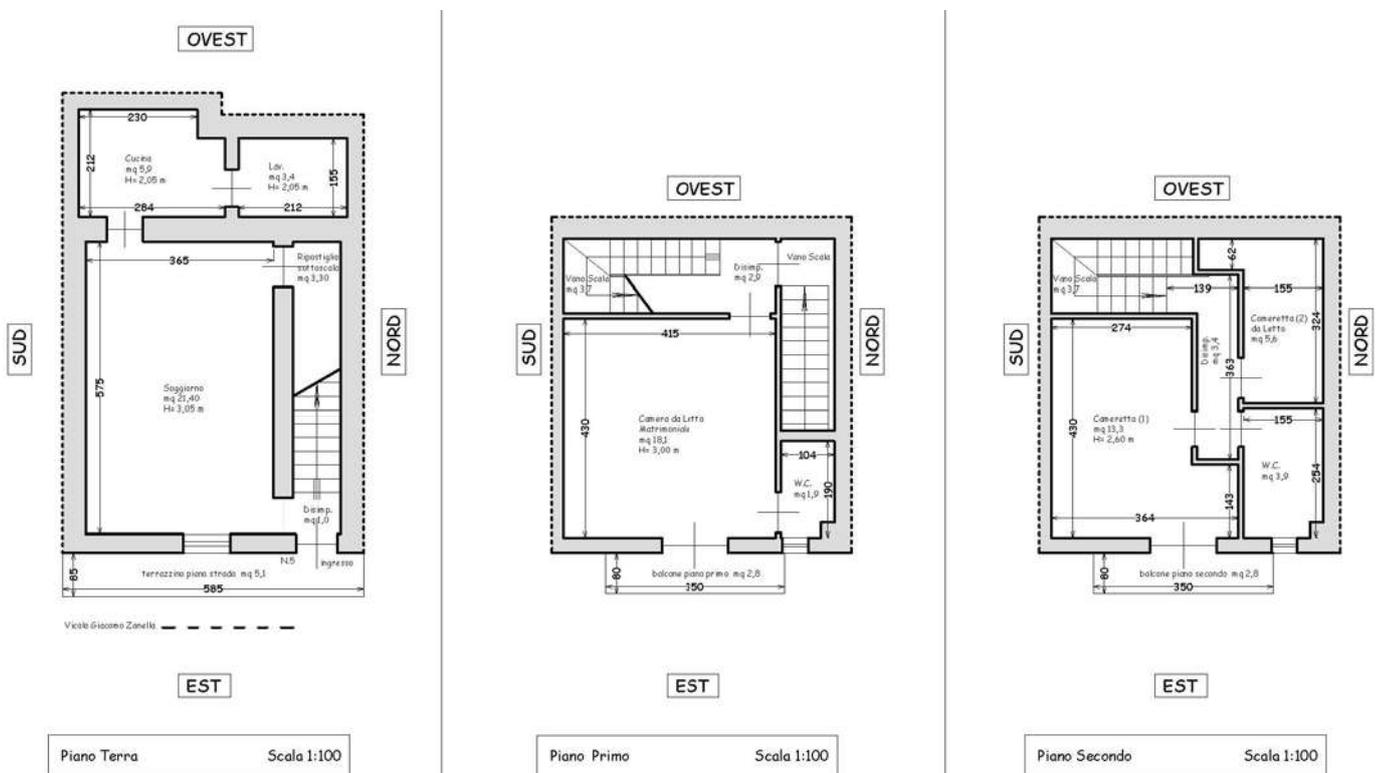


Figura 18 – Stralcio planimetria di rilievo (Immobile piano terra, primo e secondo Fig. 69, part. 13233, sub. 1)

REFINITURE

Si redige la seguente scheda tecnica per i piani terra, primo e secondo che presentano caratteristiche edilizie e stato di manutenzione analoghi.

- Pavimentazione interna: tutti i locali presentano una pavimentazione in maiolica ceramicata in mediocre stato di conservazione;



- Pareti interne: tutte intonacate con sistema tradizionale, sono tinteggiate con pittura a ducotone in mediocre stato di conservazione, dunque anch'essa da rifare; nei servizi ed in cucina le pareti sono rivestite con maiolica; le pareti all'interno su quasi tutti i locali su porzioni mediamente ampie presentano evidenti segni di degrado delle finiture e degli intonaci causati da diffusi fenomeni di infiltrazione provenienti dai servizi e dalle murature perimetrali. La problematica descritta risulta ben evidenziata sulla documentazione fotografica proposta in allegato, parte integrante della relazione;
- Pareti esterne: intonacate con sistema tradizionale sono completate con uno strato di finitura per esterni; esso si presenta in evidente stato di deterioramento, a tratti disomogeneo, a causa di più recenti interventi di rattoppo con materiale di colore e natura diversa; si osservano i fenomeni di degrado dovuti anche all'infiltrazione di acqua piovana;
- Soffitti: anch'essi intonacati, sono stati completati con una pittura a ducotone in mediocre stato di conservazione; in alcuni punti, al piano secondo, come mostrato nella documentazione fotografica, i ferri del solaio latero-cemento si presentano con i copri ferri in fase di distacco causato da un evidente stato di ossidazione presumibilmente originato dall'infiltrazione dell'acqua piovana proveniente dalla sovrastante copertura a tetto;
- Impianto elettrico: certamente da rifare ex-novo in ottemperanza alla normativa tecnica vigente; quello esistente, del tipo sottotraccia, è datato, privo di corpi illuminanti e non collegato alla rete di alimentazione dell'Enel;
- Impianto idraulico: del tipo incassato, si presenta anch'esso datato e verosimilmente dovrà essere realizzato ex-novo;
- Impianto di riscaldamento: assente;
- Impianto citofonico: assente;
- Porte interne: in legno tamburato colore mogano, sono dotate di maniglie in ottone lavorato ed alcune di esse presentano un pannello vetrato disposto al centro; in seno ad un necessario intervento di ristrutturazione che riporti l'immobile in condizioni abitabili, non si esclude che alcune di esse debbano essere restituite.
- Infissi esterni: dei locali principali: soggiorno e camera delle camere da letto prospicienti il vicolo Giacomo Zanella sono in alluminio preverniciato colore bianco con vetrocamera, gli altri ambienti le aperture sono protette con infissi in ferro di vecchia fattura e sono certamente da sostituire;
- Portone di ingresso al piano terra: in ferro;

Sommariamente l'immobile si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione e necessita di lavori di ripristino inerenti i diversi componenti edilizi interni ed esterni del fabbricato; gli impianti elettrico ed idrico-sanitario andranno certamente rifatti.



Da un esame a vista condotto dallo scrivente in sede di rilievo, si può concludere con buona approssimazione che l'intero fabbricato è stato verosimilmente realizzato in una prima fase con struttura di muratura al piano terra e una seconda fase è stata realizzata la sopraelevazione con struttura a telaio di cemento armato eOMPAGNATURE con laterizi per il piano primo e secondo.

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

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;**

Premesso tutto quanto sopra riportato, si procede con la determinazione del valore venale attuale del bene immobile descritto, utilizzando i seguenti criteri di stima:

- Stima sintetico – comparativa;
- Stima per capitalizzazione del reddito;

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Alla luce delle condizioni generali, caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile, avendo assunto la **superficie lorda commerciale** quale parametro tecnico, relativo al fabbricato oggetto di valutazione, da rapportare alla somma dei parametri tecnici dei beni analoghi a quello oggetto di stima, ubicati nella zona in esame, è scaturito per il l'immobile, il seguente valore di mercato per metro quadro di superficie lorda commerciale:

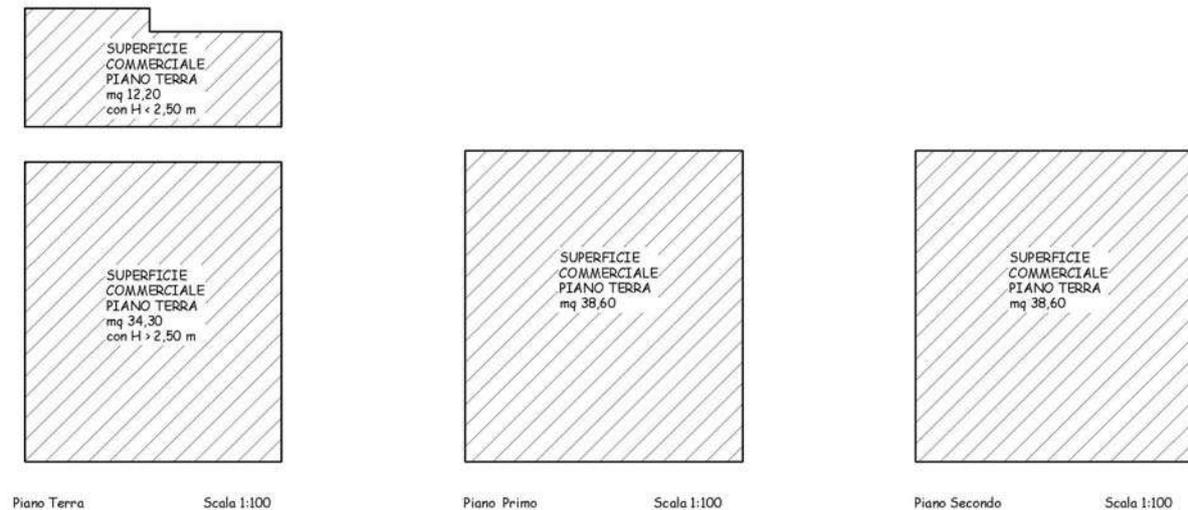
- € 500,00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale.

computando le superfici al lordo delle murature in base a tali condizioni:

- Il 100% della superficie residenziale interna per i locali con altezza $H > 2,50$ m;
- Il 50% della superficie residenziale interna per i locali con altezza $H < 2,50$ m;
- Il 25% della superficie dei balconi o spazi aperti pertinenziali;

Nota: si terrà conto dei locali accessori del piano terra (adibiti a Cucina e Lavanderia) che non possiedono i requisiti di abitabilità in quanto hanno altezze interne nette dei locali sotto i 2,50 m, e pertanto si computeranno al 50% della loro superficie:





I VALORI IN FUNZIONE DEL METODO DI CALCOLO DELLE SUPERFICI RISULTANO:

- *Superficie lorda commerciale Piano Terra:*

<i>Locali con H > 2,50 (34,3 mq) al 100%</i>	mq 34,3;
<i>Locali con H < 2,50 (12,2 mq) al 50%</i>	mq 6,1;
- *Superficie lorda commerciale Piano Primo:*

<i>Locali con H > 2,50 (38,6 mq) al 100%</i>	mq 38,6;
<i>Balcone (2,8 mq) al 25%</i>	mq 0,7;
- *Superficie lorda commerciale Piano Secondo:*

<i>Locali con H > 2,50 (38,6 mq) al 100%</i>	mq 38,6;
<i>Balcone (2,8 mq) al 25%</i>	<u>mq 0,7;</u>
SOMMANO	mq 119,0

Pertanto, ottenuto il valore complessivo della superficie commerciale moltiplicandolo con il valore unitario al metro quadrato prima stabilito determino il **seguito valore di mercato dell'immobile:**

$$V_{\text{App}} (1^{\circ} \text{ criterio}) = \text{mq} (119,0) \times 500,00 \text{ €/mq} = \mathbf{59.500,00 \text{ € VALORE APPARTAMENTO (1^{\circ} CRITERIO)}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Con tale metodo si perviene al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che risulta possibile ottenere dall'immobile in esame.

L'affitto medio per unità similari ubicati nella stessa zona, può ritenersi ammontare mediamente ad **€ 200,00 mensili.**

Si rileva che l'appartamento osservando le norme di abitabilità e procedendo quindi ad un adeguamento funzionale dei locali consiste sostanzialmente in n. 1Vano Soggiorno/Cucina + n. 2 Camere da Letto abitabili e n. 3 locali (tra accessori e ripostigli).



Considerato che le spese annue (per questa tipologia di immobili) ammontano a circa il 10% e che il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 3,5 % si ottiene:

- Reddito annuo lordo $R_{app} = € 200,00 \times 12 = € 2.400,00$
- Spese medie annue $S_{app} = 10\% \times R = € 2.400,00 \times 0,10 = € 240,00$;
- Reddito annuo netto $R_n = R - S = € 2.400,00 - € 240,00 = € 2.160,00$
- Tasso di capitalizzazione $r = 0,035$;

$V_{App} (2^\circ \text{ criterio}) = (R - S) / r = € 2.160,00 / 0,035 = \mathbf{61.714,28 = VALORE APPARTAMENTO (2^\circ \text{ CRITERIO})}$

I due valori, $V_{App} (1^\circ \text{ criterio})$ e $V_{App} (2^\circ \text{ criterio})$ ottenuti, rispettivamente, mediante stima sintetico-comparativa e per capitalizzazione del reddito, convergono e pertanto si ritiene congruo valutare il valore di mercato dell'immobile pari a:

$$V'_{App} = \text{Euro } \mathbf{60.000,00}.$$

Le ulteriori spese da dedurre al valore di mercato sopra determinato, sono le seguenti:

1. **€ 2.000,00** per spese tecniche, inclusa la sanzione di euro 1.000,00, relative alla pratica di regolarizzazione delle opere interne non denunciate incluso l'aggiornamento catastale;
2. **€ 5.000,00** per spese tecniche inerenti la verifica strutturale dell'edificio, a seguito della sopraelevazione, da presentare con specifico progetto di verifica/adequamento al Genio Civile;
3. **€ 20.000,00** per opere di manutenzione ed adeguamento funzionale dell'immobile *valore determinato da una stima sommaria e parametrica delle opere di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile per conferirne i requisiti igienico sanitari e di abitabilità;*

il tutto per un totale di spese da dedurre pari a: = 27.000,00 euro.

Detraendo i costi così computati, dal valore di mercato V'_{App} testè determinato, si ottiene:

$$V''_{App} = € 60.000,00 - € 27.000,00 = \mathbf{€ 33.000,00};$$

Infine, per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato determinato, nella fattispecie, per il caso di vendita all'asta in cui viene meno la garanzia per eventuale vizi del bene venduto e considerando a tal fine una riduzione del 20%, si ottiene che **il valore di mercato più probabile dell'intero appartamento al piano terra, primo e secondo** risulta pari a:

$$V'''_{App} = € 33.000,00 \times 0,80 = \mathbf{€ 26.400,00};$$

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene congruo porre:

$V_{App} = \mathbf{Euro 26.000,00}$ VALORE STIMATO APPARTAMENTO PIANO TERRA – PRIMO - SECONDO
--



- 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 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;
- w. 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;
- 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.
- y. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Rilevo infine che l'immobile oggetto della procedura di esecuzione è un bene indiviso consistente in un unico appartamento non divisibile e tantomeno frazionabile ed inoltre l'intera quota di proprietà facente capo per ½ a ciascuno dei debitori esecutati risulta oggetto del pignoramento.

Pertanto senza alcun dubbio si procederà alla **vendita in unico lotto dell'intera quota di proprietà dell'appartamento**, non risultando necessario alcun progetto di divisione.

L'avviso per la vendita giudiziaria dell'immobile potrà assumere la seguente forma:

LOTTO UNICO: vendita dell'intera quota di proprietà **di un APPARTAMENTO residenziale**, distribuito su tre livelli: piano terra, primo e secondo di un piccolo fabbricato per civile abitazione, con una **superficie netta coperta di circa mq 90,00**. **L'immobile ubicato nel Comune di Catania (CT)**, presso il vico Giacomo Zanella n. 5, risulta censito in Catasto Fabbricati al **Foglio 69, part. 13233, sub.1**. Il fabbricato nello stato in cui si trova, risulta costruito prima del 01 settembre 1967 e regolare dal punto di vista urbanistico. Le condizioni esterne di conservazione del fabbricato risultano scadenti così come quelle dei locali all'interno.

Base d'asta **€ 26.000,00 (ventiseimila euro)**.



La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna, dei beni pignorati è stata riportata, nell' allegato "A", prodotto insieme alla presente relazione, unitamente alle planimetrie catastali e di rilievo.

CAPITOLO 2 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa presente quanto segue:

La procedura esecutiva in oggetto interessa un immobile pignorato per l'intera quota di proprietà, ubicato nel Comune di Catania (CT), in vicolo Giacomo Zanella n.5.

Nello specifico consistente in un **APPARTAMENTO** residenziale, ubicato al piano terra, primo e secondo costituente un piccolo fabbricato per civile abitazione, **avente una superficie netta calpestabile di circa m² 90,00**. L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al Foglio 69, part. 13233 sub.1.

L'appartamento per intero è vendibile al prezzo di € 26.000,00 (ventiseimila euro).

Gli immobili anzidetti sono OCCUPATI dai debitori eseguiti che li abitano insieme alla propria famiglia.

Il piccolo edificio residenziale di tipo unifamiliare oggetto di indagine risulta edificato in epoche diverse. Il piano terra risulta costruito in data antecedente al 1939; i piani primo e secondo sono stati costruiti in sopraelevazione al piano terra; tale ampliamento è avvenuto in data non certa, tra il 1942 e il 1967, in un'area fuori dal centro abitato e quindi non risultava essere necessaria la licenza edilizia.

Pertanto lo stesso risulta regolare dal punto di vista urbanistico. Si precisa che la sopraelevazione del piccolo fabbricato che ha comportato la costruzione del piano primo e secondo per come potuto accertare risulta essere realizzata con una struttura portante in cemento armato e pertanto in base all'epoca di realizzazione sarebbe stato necessario il deposito di un progetto strutturale presso la prefettura provinciale di Catania.

Si ritiene che la procedura non sia stata eseguita e comunque risulta estremamente complessa una ricerca di tale deposito senza conoscere l'esatto l'anno di realizzazione delle opere. Atteso che tale verifica risulta legata alla sicurezza strutturale e quindi alla incolumità delle persone che abitano l'edificio, a parere del sottoscritto risulta comunque prescrivibile condurre tali verifiche e mettere in atto i necessari adeguamenti dell'immobile se necessari.

Pertanto concludendo l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico ma si dovrà procedere ad un deposito di verifica strutturale per regolarizzarne la posizione strutturale dello stesso, e garantire la sicurezza statica dell'edificio.

Al valore di mercato dell'immobile sono stati detratti i costi per un ammontare complessivo di euro 27.000,00 a sostegno della:

- 1- verifiche di sicurezza strutturale;
- 2- regolarizzazione amministrativa e catastale;
- 3- manutenzione straordinaria esterna e interna compreso l'adeguamento funzionale dei locali.

L'immobile complessivamente necessita di interventi di manutenzione per renderlo abitabile e si trova in condizioni manutentive scadenti.



Il trasferimento dei bene pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA ma soltanto alla tassa di registro.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E.

Si allegano alla presente:

1. **ALLEGATO (A):** comprensivo di:
 - Documentazione fotografica;
 - Planimetria catastale;
 - Planimetrie di rilievo degli immobili.
2. **ALLEGATO (B)** depositato esclusivamente presso il Tribunale;
3. **LIQUIDAZIONE DI ONORARIO E SPESE**, depositato esclusivamente presso il Tribunale.

Si rimane a disposizione per ogni futuro incarico o chiarimento che la S.V. Ill.ma vorrà affidarmi o richiedermi.

CATANIA 01/02/2019

il C.T.U. (*dott. ing. Marco Pietro Aiello*)

