

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.93/2016 R.G.Es.

G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

I N D I C E

1.Premesse.....	2
2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti.....	3
3.Scheda Riepilogativa	17
4.Elenco Allegati.....	18



1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Macaluso 175, Catania (CT), con Decreto di Nomina del 13/07/2020, notificato dal Tribunale di Catania a mezzo PEC del 14/07/2020, veniva nominata, dall'Ill.mo Giudice Nelly Gaia Mangiameli, C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.93/2016 R.G.Es. promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

Successivamente al deposito telematico del Verbale di Giuramento in data 21/07/2020, e alla ricognizione degli atti contenuti nel fascicolo, lo scrivente CTU fissava, a mezzo di Raccomandata N. 15357841470-8 del 22/08/2020, l'inizio delle operazioni peritali – per la data del 07/09/2020 - presso i beni oggetto di pignoramento (cfr. Allegato 9).

Alle ore 11:00 del 07/09/2020 la scrivente si recava sui luoghi siti in Catania (CT), Stradale Giulio n.20 – Cooperativa Edilizia La Goletta 80. Ivi trovava presente la signora [REDACTED] che metteva personalmente a disposizione della scrivente i beni pignorati, ed i rilievi metrici e fotografici venivano regolarmente effettuati, concludendosi alle ore 11:45 (cfr. Verbale di Accesso sui Luoghi - Allegato 2).

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

Comune di Catania –Settore Urbanistica → *Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 38976/2020 e sollecito rilascio Certificato prot. 373888/2020 → Rilascio telematico del Certificato in data 11/12/2020*

Comune di Catania –Settore Urbanistica → *Richiesta di Accesso agli Atti prot. 339079/2020 e sollecito rilascio atti prot. 373902/2020 → Nessuna risposta o rilascio da parte del comune di Catania al momento del deposito*

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



2. ESPLETAMENTO DEL MANDATO – RISPOSTA AI QUESITI

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

A - IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

L'unità negoziale oggetto di pignoramento riguarda un appartamento a primo piano adibito a residenza ed un garage a piano cantinato, che fanno parte di uno stabile condominiale sito a Catania, Stradale Giulio n. 20, nel quartiere di Librino. Il fabbricato, facente parte della cooperativa edilizia *La Goletta 80*, è composto da un piano sottostrada e da cinque elevazioni fuori terra ed è classificabile come *Tipo edilizio in Linea*.

Dal punto di vista catastale, l'appartamento risulta identificato al N.C.E.U. al Foglio 34, Particella 527, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 117 mq, Rendita Catastale Euro 525,49; il garage è identificato al N.C.E.U. al Foglio 34, Particella 527, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale totale 17 mq, Rendita Catastale Euro 69,36 (cfr. *Allegato 7.1*).

Entrambi i beni risultano individuati al N.C.T. al Foglio 34, Mappale 527, Ente Urbano (cfr. *Estratto di Mappa Catastale - Allegato 7.2*).

L'**Appartamento** ha accesso dal corpo scala condominiale (scala AG), servito da ascensore, e si trova al primo piano dello stabile; oltre ai vani abitativi è dotato, sul lato est¹, di tre ballatoi che prospettano su area condominiale (*FO-L1-1*). L'immobile confina a nord con il vano scala e altra unità immobiliare, a est e ovest con area su spazio condominiale, a sud con altra unità immobiliare (*FO-L1-2, FO-L1-3, FO-L1-4*).

¹ Il fabbricato – così come pure il lotto su cui esso insiste – si presenta ruotato di circa 45° rispetto alle direzioni N, S, E, W (cfr. *Estratto di Mappa - Allegato 7.2*). Per semplificare la descrizione dei luoghi, dell'esposizione e dell'orientamento cardinale, lo scrivente CTU adotterà da questo momento la seguente **convenzione**: nord-est → nord; nord-ovest → ovest; sud-est → est; sud-ovest → sud.



L'accesso al corpo scala comune avviene sia da Stradale Giulio - lungo il lato est del fabbricato (FO-L1-1) - sia dalla stradella interna che costeggia il lato ovest (FO-L1-4). Da quest'ultima si raggiunge il Garage (FO-L1-7), posto al piano sottostada. Esso confina a nord con il vano scala (FO-L1-6), ad est con locale vasche, a sud con altro garage, a ovest con area condominiale (FO-L1-6).

DIFFORMITÀ RIGUARDANTI GLI SPAZI RESIDENZIALI

In sede di accesso sui luoghi, all'interno dell'appartamento è stata riscontrata una lieve difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consistente nella diversa distribuzione di alcuni spazi interni e nella presenza di due strutture precarie su balconi pertinenziali. Più precisamente la tramezzatura tra il vano salone e il disimpegno di ingresso è stata ridotta ad un'altezza di circa un metro, ed è stata eliminata la porta corrispondente; inoltre la parete divisoria tra salone e cucina è stata trasformata, mediante eliminazione di una porta a battente e la realizzazione di un'ampia finestra fissa in vetro mattoni (cfr. FO-L1-8 ed Allegato 8.1). Infine sono state realizzate due verande, una in corrispondenza del balcone con accesso da salone e cucina, l'altra in corrispondenza del balcone con accesso dalla lavanderia (cfr. FO-L1-13, FO-L1-14 ed Allegato 8.2).

B - VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

Il pignoramento ha colpito quote spettanti alla debitrice [REDACTED]; in particolare la quota di proprietà in capo alla debitrice è pari a 1/1.

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione del 02/02/2016 ai nn. 3678 d'ordine e 2757 di particolare sono tra loro congruenti. Si evidenzia tuttavia che – a seguito di istanza di rettifica avanzata dall'avv. Francesco Alba (seguito il deposito di relazione notarile ex art. 567) e successiva autorizzazione del G.E. concessa il 17/10/2018 – è stata depositata Nota di trascrizione in rettifica dell'Atto di Pignoramento immobiliare, pubblicata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, il 21.03.2019 ai nn. 10794 d'ordine e 7966 di particolare. La rettifica riguarda la parte relativa all'indicazione delle quote di proprietà contenute nelle informazioni sui soggetti "Contro" di cui al quadro "C", poiché nella Nota di Trascrizione del 2016 era presente erroneamente anche il signor [REDACTED] (debitore non datore d'ipoteca) oltre alla signora [REDACTED]



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

Dalla relazione notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c., depositata telematicamente il 09.03.2016, redatta in data 22.02.2016 dal Notaio Dott. Maria Angela Messina e dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti, la proprietà in capo alla debitrice risulta verificata.

L'Unità Negoziale risulta per una quota pari ad 1/1 in capo alla debitrice

La debitrice risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni con

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;

La debitrice ha acquisito – con quota 1/1 in regime di separazione dei beni – la piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di Atto di Compravendita del 27/11/2006, rogato da Notaio Marco Cannizzo di Catania n.rep.36215/19693, trascritto ai nn. 77095/44747 il 28/11/2006, da

Storia al ventennio

A gli immobili in esame erano pervenuti da atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in Notaio Luigi Manzo di Catania n.rep 74250 del 28/12/1989, trascritto ai nn. 4764/3917 del 02/02/1990, successivamente rettificato (per erronea indicazione catastale degli immobili) alla trascrizione numero 72205/41900 del 07/11/2006, dalla per la quota di 1/1 della proprietà.

→ **N.B.** Sui passaggi proprietari relativi all'atto del 28/12/1989 (di assegnazione a socio di cooperativa edilizia al signor) e alla successiva rettifica del 07/11/2006 non è stata eseguita voltura in catasto, come si evidenzia nella visura storica per immobile – nella quale risultano indicati, dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 al 27/11/2006, i precedenti intestari



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

La documentazione in atti risulta sufficientemente completa ed è stato possibile procedere a tutti gli accertamenti necessari.

F - ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Come si desume dalla certificazione notarile in atti, sui beni oggetto di pignoramento insistono i seguenti gravami:

1. Iscrizione nn. 77096/21930 del 28/11/2006 derivante da Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 27/11/2006 in Notaio Marco Cannizzo di Catania, n.rep.36216/19694, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] **SU IMMOBILI IN CATANIA N.C.E.U. FOGLIO 34, PARTICELLA 527, SUBALTERNI 5 E 16.**

2. Iscrizione nn. 4446/491 del 08/02/2016 derivante da Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 27/11/2006, in Notaio Marco Cannizzo di Catania, n.rep.36216/19694, a favore di [REDACTED]

Tale iscrizione è in rinnovo all'iscrizione precedente ove per mero errore materiale erano stati indicati quali datori di ipoteca i sig.ri [REDACTED], mentre la parte datrice di ipoteca è la sola sig.ra [REDACTED]

3. Trascrizione nn. 3678/2757 del 02/02/2016 nascente da Pignoramento Immobiliare notificato da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Catania in data 17/12/2015 numero di repertorio 13469, a favore [REDACTED]

[REDACTED] **SU IMMOBILI IN CATANIA N.C.E.U. FOGLIO 34, PARTICELLA 527, SUBALTERNI 5 E 16.**



4. Trascrizione nn. 10794/7966 del 21/03/2019 nascente da Pignoramento Immobiliare notificato da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Catania in data 17/12/2015 numero di repertorio 13469, a favore di [REDACTED]

Tale trascrizione è in rettifica alla nota di trascrizione precedente, per quanto riguarda la parte relativa all'indicazione delle quote di proprietà contenute nelle informazioni sui soggetti "Contro" di cui al quadro "C".

G - PROVVEDA ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

Come riportato alla lettera "A", gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel territorio comunale di Catania, dal punto di vista catastale risultano così definiti:

Appartamento identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 34, Particella 527, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 117 mq, Rendita Catastale Euro 525,49 (*Allegato 7.1*) e al N.C.T. al Foglio 34, Particella 527 (*Allegato 7.2*).

Garage identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 34, Particella 527, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale totale 17 mq, Rendita Catastale Euro 69,36 (*Allegato 7.1*) e al N.C.T. al Foglio 34, Particella 527 (*Allegato 7.2*).

Come descritto al punto "A", le difformità riscontrate in occasione del sopralluogo, relative alla diversa distribuzione interna e alla presenza delle due verande, non comportano variazione nè alle caratteristiche igienico sanitarie, nè alla rendita catastale dell'immobile. Pertanto la scrivente non ritiene necessario apportare variazioni catastali. Le difformità riscontrate sono graficamente desumibili nell'Allegato 8.2.



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

Rimandando per completezza al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Catania (*Allegato 5*), i beni oggetto di pignoramento sono tipizzati dallo strumento urbanistico vigente come segue:

- **Piano di Zona ex legge 67 “Librino”** (Nucleo L Lotto L/9G) con destinazione “area residenziale”;
- Norme di Attuazione del Piano di Zona Librino;

Inoltre i beni ricadono nella zona di influenza aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell’art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

Gli immobili risultano ricompresi entro il perimetro della zona territoriale omogenea “C” come definita dall’art. 2 del D.M. 2.04.1968 n. 1444.

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

L’appartamento ed il garage oggetto di procedura esecutiva sono parte di uno stabile condominiale sito a Catania, nel quartiere di Librino (contrada Cardinale), facente parte della cooperativa edilizia *La Goletta 80*. Nel corso dell’espletamento del mandato il comune di Catania non ha risposto – a fronte di numerosi solleciti – alle richieste di accesso agli atti; di conseguenza il CTU non ha avuto modo di visionare i provvedimenti edilizi e gli elaborati grafici relativi alla cooperativa citata. Tuttavia, da alcune informazioni ricevute durante il sopralluogo da abitanti anziani del condominio, l’edificio sarebbe stato realizzato secondo regolare progetto, in epoca genericamente inquadrata tra la fine degli anni ’70 e la seconda metà degli anni ‘80 (*cf. nota esplicativa sostitutiva Allegato 6*).

CONFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E DOCUMENTI UFFICIALI

Assumendo verosimilmente che i documenti catastali siano conformi con il progetto edilizio originario - il CTU ha riscontrato una lieve difformità tra le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi,



consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e nella realizzazione di due verande (cfr. punto “A” ed Allegato 8.2).

J - VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 5^o comma D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota

Per quanto riferito al punto “I”, non si è potuta verificare la regolarità urbanistica dell'immobile poiché non è stato possibile reperire i documenti al Comune di Catania, nonostante regolare richiesta di accesso agli atti, inviata tramite pec del 27/10/2020 e successivi solleciti.

Quanto alle lievi difformità riscontrate, compatibili con le prescrizioni vigenti in materia, si dovrà procedere alla loro regolarizzazione come di seguito indicato.

PRESENTAZIONE DI CILA TARDIVA (ai sensi dell'art.3, D.Lgs. 222/2016 e dell'art.6bis D.P.R. 380/2001) PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DI OPERE INTERNE.

Le difformità riscontrate consistono in opere di manutenzione straordinaria, e precisamente diversa distribuzione di alcuni spazi interni e alla presenza di due verande in corrispondenza ai balconi della lavanderia e del salone. Le succitate opere, prima della realizzazione, avrebbero dovuto essere denunciate mediante CILA (come novellato dal D.P.R. N.380/2001 e dal successivo D.Lgs 222/2016 che ne costituisce ss.mm.ii.). Trattandosi di un intervento già ultimato, si può ricorrere al medesimo strumento normativo, ma applicando la penale di tardiva comunicazione, che comporta una sanzione amministrativa di euro 1.000,00. L'aggiudicatario, qualora volesse mantenere le opere descritte abusivamente realizzate, dovrebbe dunque regolarizzarle mediante presentazione di CILA tardiva e corresponsione della citata ammenda. **Complessivamente, per la regolarizzazione delle difformità distributive riscontrate - comprese oneri e spese tecniche – si stimano circa 1.800,00 €. La stima di cui al punto “M” verrà pertanto decurtata di tale somma.**



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

Gli immobili risultano ad oggi occupati dalla debitrice, dal marito e dai figli (alcuni minori).

L - ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

DESCRIZIONE GENERALE

Lo stabile condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva è ubicato nel territorio comunale di Catania, Stradale Giulio n.20, nel quartiere Librino, ed è costituito da un fabbricato, destinato a civile abitazione, che fa parte della cooperativa edilizia La Goletta 80 e si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada, classificabile come *Tipo edilizio in Linea*.

Catastalmente il fabbricato è identificato al N.C.T. al Foglio 34, Particella 527, Ente Urbano (cfr. *Allegato7.2*) e complessivamente è costituito da 31 unità immobiliari destinate a civile abitazione (7 al piano primo, 8 al piano secondo, 8 al piano terzo e 8 al piano quarto) e da 30 garage (26 al piano sottostrada e 4 al piano terra).

L'edificio risulta libero su tre lati, si affaccia a sud-est sulla Stradale Giulio, a ovest su strada interna condominiale e confina a nord in aderenza con altro fabbricato di altra particella (cfr. *Estratto di Mappa Catastale in Allegato7.2*).

Lo stabile è stato realizzato verosimilmente tra gli anni 1975 e 1985, nell'ambito del progetto costruttivo della cooperativa edilizia *La Goletta 80*, e sorge nella periferia ovest del territorio comunale di Catania, nel quartiere di Librino, all'interno del Piano di Zona ex legge 67 "Librino", destinato prevalentemente a edilizia economica e popolare (*FO-LI-23*).

A scala urbana il fabbricato si trova nei pressi di Viale San Teodoro ed è costeggiato da edifici con caratteristiche simili, realizzati in una zona caratterizzata per lo più da immobili appartenenti al medesimo tipo edilizio e con analoghe peculiarità qualitative/architettoniche (*FO-LI-24*). L'area è



dotata delle principali urbanizzazioni primarie, quali strade a servizio degli insediamenti, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

Dal punto di vista strutturale, l'immobile è stato realizzato con intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento; la copertura del fabbricato è del tipo piano a terrazza.

Le tamponature esterne sono costituite da muratura in laterizi forati, rifinite con intonaco di colore rosa e grigio; gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di avvolgibili, i parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere in ferro e la gran parte sono chiusi con infissi a veranda.

Il piano dei garage presenta rifiniture essenziali, con stato di conservazione mediocre.

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEI BENI

APPARTAMENTO

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. al Foglio 34, Particella 527, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 117 mq, Rendita Catastale Euro 525,49 (cfr. Allegato 7.1).

Esso è situato al primo piano dello stabile condominiale sito al civico 20 di Stradale Giulio ed ha accesso da androne condominiale e corpo scala comune (scala AG).

L'appartamento è costituito da 4 vani più una cucina, un servizio igienico, un ripostiglio e una lavanderia. Tutti i vani presentano un'altezza utile interna pari a m 2,70.

Dall'ingresso (FO-LI-8) si accede, attraverso un disimpegno di circa 7,00 mq, al salone di superficie pari a 28,40 mq (FO-LI-9) con una apertura sul lato est con ballatoio chiuso a veranda di superficie 3,30 mq (FO-LI-14); dal disimpegno, sempre lungo il lato est (FO-LI-10), si accede anche alla cucina-soggiorno(FO-LI-11, FO-LI-12) - con superficie di circa 22,00 mq e balcone pertinenziale di superficie 6,10 mq (FO-LI-22) - e alla lavanderia (FO-LI-19) di 5,00 mq circa con piccolo balcone chiuso a veranda di 2,40 mq (FO-LI-20, FO-LI-21).

Dal salone si accede, mediante un corridoio (FO-LI-15), ad una camera da letto matrimoniale di circa 15,00 mq (FO-LI-16), ad una stanza da letto di circa 9,00 mq (FO-LI-17), al servizio igienico di 5,00 mq (FO-LI-18) e ad un piccolo ripostiglio di 1,60 mq. Le stanze da letto e il bagno hanno una finestra che si affaccia sulla strada interna lato ovest.

Tutti gli ambienti interni descritti presentano pavimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro, pareti colorate variamente con pitture decorative effetto stucco veneziano e soffitti finiti con idropittura; la parete della cucina, nella zona cottura, è rivestita con piastrelle di colore chiaro e il



servizio igienico presenta pavimento e rivestimento a parete in maiolica. Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato color noce.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e citofonico, la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico e in alcuni vani sono presenti split per il condizionamento degli ambienti. Gli impianti si presentano in discreto stato conservativo e non necessitano di particolari opere di adeguamento.

La superficie totale dell'appartamento è di 108,00 mq, cui si aggiungono le aree scoperte di 12,00 mq.

GARAGE

Il garage pertinenziale all'appartamento è identificato al N.C.E.U. al Foglio 34, Particella 527, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale totale 17 mq, Rendita Catastale Euro 69,36 (cfr. Allegato 7.1).

Esso è situato al piano sottostrada con accesso dalla strada interna sul lato ovest dell'edificio ed è adiacente all'ingresso secondario dello stabile (FO-L1-6).

Il garage è costituito da un vano unico profondo circa 5,80 m, largo circa 2,90 m per una superficie totale di circa 17,00 mq, con altezza interna pari a m 2,70; esso presenta saracinesca d'accesso a bascula, pareti intonacate rifinite a pittura, pavimentazione in mattonelle. Le rifiniture sono essenziali, il locale è dotato di punto luce e complessivamente si trova in condizioni generali mediocri (FO-L1-7).

La superficie totale del garage è pari a 17,00 mq.

La **superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale** (appartamento e garage) è pari a **120,00 mq**. Essa è stata calcolata applicando una opportuna decurtazione percentuale alle pertinenze esterne dell'appartamento e al garage (balconi al 25%, garage al 50%).



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

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sugli immobili oggetto di pignoramento - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

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

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata applicando un'opportuna decurtazione percentuale alle superfici delle pertinenze esterne (balconi al 25%) e alla superficie totale del garage (al 50%). Si riporta la superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale.

Totale Superficie Commerciale	
120,00 mq	
<i>(effettiva 137,00 mq)</i>	
Totale mq comm. coperti 117,00 <i>(effettivi 125,00 mq)</i>	Totale mq comm. scoperti 3,00 <i>(effettivi 12,00 mq)</i>

Stima Con Metodo Comparativo (STIMA SU SUPERFICIE COMMERCIALE)

Lo scrivente C.T.U. ha ritenuto idoneo adottare il metodo di stima sintetico-comparativo per coefficienti di merito, che tiene conto sia del valore del bene dedotto dall'analisi di mercato immobiliare del comprensorio - attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita in una libera contrattazione – sia delle caratteristiche dello stesso in ordine alle qualità posizionali, ai fattori di panoramicità, orientamento, luminosità e grado di servizi, alla dotazione tecnologica, ai materiali impiegati e allo stato di conservazione e vetustà.

In seguito agli accertamenti esperiti presso agenzie immobiliari operanti nella zona, e confrontando i parametri di costo da queste forniti con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la

scrivente ha rilevato i prezzi medi praticati nella zona in esame per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelli in esame. I prezzi medi praticati nella zona, per beni simili a quelli esaminati oscillano tra i valori unitari di 600,00 – 870,00 €/mq. Per l'immobile in questione si assume il valore di 780,00 €/mq.

Appartamento con garage.....780,00 €/mq

Il C.T.U. ritiene di poter assegnare sia all'appartamento che al garage i seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	0,85
- Caratteristiche Proprie – appartamento in condominio con garage	0,90
- Immobile in buono stato	0,85
- Luminosità	0,90
- Caratteristiche Tecnologiche	0,85
- Stato di Conservazione/vetustà	0,90

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,875

$$V_1 = 780 \text{ €/mq} * 120,00 \text{ mq} * 0,875 = \text{€ } 81.900,00$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima dell'immobile - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,40% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per abitazioni e garage simili a quelli in esame, può essere attribuito un prezzo medio di **2,70 €/mq/mese**, in riferimento alla superficie commerciale.

$$\text{Prezzo annuo dei fitti: } 2,70 \text{ €/mese/mq} * 120,00 \text{ mq} * 12 \text{ mesi} = \text{3.888,00 €/anno}$$

$$V_2 = 3.888,00 \text{ €/anno} * 0,80 * 100/3,40 = \text{€ } 91.482,35$$

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



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

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (81.900,00 + 91.482,35) / 2 = \text{€ } 86.691,17$$

A detto valore vanno detratte le spese necessarie ai fini del completamento della pratica urbanistica (cfr. Punto "J") stimate in € 1.800,00.

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 84.891,17$$

Detto valore va ulteriormente ridotto in misura ragionevolmente identificata del 20% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari ad euro 16.978,23).

$$V_{\text{FINALE LOTTO}} = \text{€ } 67.912,93$$

ed in c.t. **€ 68.000,00** (diconsi sessantottomila/00)

N - INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

* LOTTO UNICO

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

Per il rilievo fotografico dell'immobile si rimanda all'*Allegato 3* (immagini da *FO-L1-1* a *FO-L1-24*).

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;

L'unità negoziale rappresenta un bene indiviso, rispetto al cui valore complessivo la parte che spetta alla debitrice esecutata è complessivamente pari a 1/1.

Q - NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

L'unità negoziale è totalmente in capo alla debitrice esecutata.

IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida



3. SCHEDA RIEPILOGATIVA UNITA' NEGOZIALE**STRADALE GIULIO N.20, CATANIA (CT)**

QUESITI	SINTESI RISPOSTE AL MANDATO
A	- APPARTAMENTO AL P. PRIMO. - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FG 34, PART. 527, SUB. 5 - GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FG 34, PART. 527, SUB. 16 - CONDOMINIO IDENTIFICATO AL N.C.T. FG 34, PART. 527. RILEVATE LIEVI DIFFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE.
B	VERIFICATA LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE. DEPOSITATA RETTIFICA PER INTESTAZIONE
C	██████████ PROPRIETARIA PER QUOTA COMPLESSIVA 1/1.
D	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 27.11.2006, ROG. DA NOTAIO MARCO CANNIZZO DI CATANIA N.REP.36215/19693, TRASCRITTO AI NN. 77095/44747 IL 28/11/2006
E	-
G	- APPARTAMENTO AL P. PRIMO. - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FG 34, PART. 527, SUB. 5 - GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FG 34, PART. 527, SUB. 16 - CONDOMINIO IDENTIFICATO AL N.C.T. FG 34, PART. 527.
H	PIANO DI ZONA EX LEGGE 67 "LIBRINO" – EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
I	MANCATA CONSEGNA DOCUMENTALE DA PARTE DEL COMUNE
J	STIMATI 1.800,00 EURO PER REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE
K	RESIDENZA PERSONALE DELLA DEBITRICE, DEL CONIUGE E DEI FIGLI
L	- <i>Contesto urbano in cui ricadono i beni:</i> Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di uno stabile condominiale, destinato a civile abitazione, sito in Catania, Stradale Giulio n.20, nel quartiere periferico di Librino (Contrada Cardinale). - <i>Descrizione dell'Unità Negoziale:</i> L'unità negoziale comprende un appartamento adibito a residenza, con relative pertinenze, ed un garage. I due immobili risultano inseriti in uno stabile condominiale complessivamente articolato su cinque elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada, classificabile come Tipo edilizio in Linea.
M	68.000,00 EURO
N	LOTTO UNICO
O	ALLEGATO 3, IMMAGINI DA FO-L1-1 A FO-L1-24
P	BENE INDIVISO
Q	-



4. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Ordinanza di Incarico

1.1 – Decreto di Nomina

1.2 – Verbale di Giuramento

ALLEGATO 2 - Verbale di Accesso sui Luoghi

ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico

ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici

ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 6 –Nota esplicativa (in attesa di rilascio atti)

ALLEGATO 7- Documenti Tecnici Catastali

7.1 - N.C.E.U. Fg. 34 Part. 527 Sub.5 e Sub.16 - Visure Catastali Storiche e relative Planimetrie Catastali

7.2 - N.C.T. Fg. 34 Part. 527 - Visure Catastali Storiche ed Estratto di Mappa

ALLEGATO 8- Planimetrie dell'Unità Negoziale

8.1 - Planimetrie dell'Unità Negoziale

8.2 - Appartamento - Elaborato di Confronto tra Planimetria dello Stato di Fatto e Planimetrie Catastali

ALLEGATO 9 - Corrispondenza Ufficiale

9.1 - Corrispondenza con le parti

9.2 - Corrispondenza con GE

ALLEGATO 10 - Onorario e rimborso spese

IL C.T.U.
Ing. Anna Ursida

