

**TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA R.G.E.I. N° 225 / 2019

PROMOSSA

JULIET S.P.A., Società che agisce esclusivamente in nome e per conto di Siena NPL 2018 S.R.L.

– CREDITORE PROCEDENTE –

CONTRO

– PARTE ESECUTATA –

G.E.: DOTT. MANGIAMELI NELLY GAIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- del 25.05.2022 -

1° – PREMESSE

Con Decreto del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 05.09.2020 (all. n° 1) e notificata il 07.09.2020 (all. n° 2), veniva nominato Esperto del Giudice nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia, il quale in data 08.09.2020 prestava il giuramento telematico di rito per l'assunzione dell'incarico (all. n° 3).

Di seguito è riportato integralmente il Decreto del G.E.

DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il Giudice dell'esecuzione Mangiameli Nelly Gaia

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare sopra indicata,

rilevato che può procedersi al conferimento alla stima dei beni pignorati, essendo la valutazione di completezza e di idoneità della documentazione suddetta prevista fino al momento dell'inizio delle relative operazioni;

visto che, a termini del nuovo testo dell'art. 569, 1^a comma, c.p.c., (come novellato dalla L. 132/2015) il giudice dell'esecuzione nomina l'esperto, che presta giuramento in cancelleria, e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

considerato che il compito dell'esperto è puntualmente determinato dal nuovo art. 173-bis disp. att. c.p.c. (anch'esso come modificato dalla L. 132/2015)

nomina

esperto il Geom. Restuccia Giovanni

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i 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;



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

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 al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene 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. 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^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.

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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

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;

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;

n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

TRASMISSIONE E DEPOSITO DI COPIA DELLA PERIZIA

L'esperto è invitato a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo poi al deposito telematico ed al deposito di copia cartacea "di cortesia" per il giudice.



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it:

Copia della relazione dovrà essere inviata al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno, come previsto dall'art 173 bis disp. att. c.p.c.

Ai sensi del medesimo articolo ove il perito riceva osservazioni dalle parti nei quindici giorni anteriori all'udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

Al fine di consentire al giudice gli opportuni controlli, il perito deposita documentazione attestante la trasmissione della perizia alle parti, unitamente ad una dichiarazione in cui, per ciascuna parte, indica la data di spedizione / trasmissione.

Il perito dichiara di aver preso visione delle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI IMMOBILI MOD.4 REV." disponibili in Cancelleria.

Il giudice dell'esecuzione invita l'esperto a comparire senza ritardo (e comunque entro cinque giorni dalla ricezione dell'avviso) in cancelleria, prestando il giuramento di rito.

Il GE fissa il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della relazione scritta; dispone in suo favore acconto di € 500,00, che pone a carico della parte procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali.

Riserva di fissare la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, successivamente al deposito della relazione, completa di documentazione attestante l'invio al debitore.

Il giudice dell'esecuzione, infine, autorizza l'esperto:

ad eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;

ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, con anticipazione delle spese;

ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità;

ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario solo ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore, da sottoporre al vaglio del g.e.

Si dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice

Si comunicano, a cura della Cancelleria, alle parti; e si dia avviso al CTU anche a mezzo fax, email o telefono.

Catania, 05/09/2020

Il Giudice dell'esecuzione

Nelly Gaia Mangiameli

In conformità ed esecuzione del mandato ricevuto il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio iniziava e concludeva le operazioni peritali riferendo al Signor Giudice della Esecuzione con la presente relazione scritta.

2° – GLI IMMOBILI DA VALUTARE

Da un esame del fascicolo di causa risulta che l'unità immobiliare urbana pignorata da accertare e valutare, oggetto della procedura immobiliare in epigrafe, a seguito di atto di pignoramento promosso dal JULIET SPA – nella persona dell'Amministratore delegato Dott. Andrea Mignanelli (rappresentati e difesi dall'Avv. Marco Pesenti e dall'Avv. Margherita Domenigotti del Foro di Milano e domiciliati presso lo studio dell'Avv. Aldo Bongiaro del Foro di Catania) nei confronti della parte eseguita, è sita nel Comune di Catania:

- appartamento di tipo economico in via Del Rosmarino n° 11, censito nel catasto Urbano nel foglio 102 part. 104 sub 3, categoria A/3, vani 6.5, piano 1.

3° – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

Con nota (all n° 9) inviata con raccomandata n° 12457535978-7 dell'11.09.2020 al debitore (all'indirizzo di via del Rosmarino n° 11 Catania) e a mezzo pec al procuratore legale (domiciliatario) del creditore procedente, veniva comunicato che in data 23.09.2020, ore 16.00, sarebbero state iniziate le operazioni peritali presso l'unità immobiliare pignorata sita nel Comune di Catania in via Del Rosmarino n° 11, piano primo, in catasto foglio 102, particella 104 sub 3, categoria A/3, vani catastali 6.5, rendita catastale €. 418,33.

Si invitava la Signora [REDACTED] (nata a Catania il [REDACTED]) a voler produrre la copia del titolo di proprietà, licenze e/o concessioni edilizie, e autorizzazioni all'abitabilità rilasciate dal Sindaco di Catania relativa all'unità immobiliare di proprietà oggetto di accertamento giudiziale e a voler prendere contatto telefonico con lo scrivente.

In data 16.09.2020 lo scrivente provvedeva ad eseguire delle visure telematiche catastali

- 4 – planimetria catastale Catania appartamento piano primo - f 102 part 104 sub 3
- 5 - visura storica Catania appartamento piano primo - f 102 part 104 sub 3
- 6 – elaborato planimetrico del 17.02.2003 appartamento piano primo - f 102 part 104 sub 3
- 7 – elenco subalterni c - f 69 part 2043

In data 19.09.2020 lo scrivente eseguiva delle visure telematiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari inerenti l'unità immobiliare censita nel Comune di Catania in via del Rosmarino n° 119, piano primo, nel foglio 102 part 104 sub 30, con il ritiro delle documentazioni di seguito elencate

- 14 - visura ispettiva di ricerca dall'01.01.1970 al 18.09.2020;
- 15 – elenco formalità
- 5 – elenco formalità
- 6 - compravendita - nota 05.01.1995 generale 685 - part 551
- 7 - trascrizione 12.05.1998 – gen. 14354 - part 11285
- 8 - trascrizione 01.02.2002 - gene3850 part 3081
- 9 - trascrizione 01.02.2002 gen. 3851 part 408- ipoteca volontaria
- 10 - conservatoria - ispezione semplice 19.09.2020- ore 17.02
- 11 - trascrizione 14.04.2003- generale 14856 part 10986
- 12 - trascrizione 14.04.2003 generale 14857 part 1957
- 13 - nota iscrizione 14.09.2005 - gene 60039 part 20994
- 14 - nota iscrizione 22.04.2008 - gen 22940 part 4080
- 15 - nota iscrizione 10.12.2009 gen 65749 part 15037
- 16 - nota iscrizione 04.12.2017 gen 44810 part 34059
- 17 - nota trascrizione del 18.04.2019 gen 15047 part 11159
- 18 - elenco ispezioni - ct f 102 - part 104 sub 3 - elenco formalità
- 19 - Fattura del 20.09.2020 -2020_128441
- 20 - ricerca Esito Antepri- antepriama

Con ispezione presso il sito di poste.it del 15.09.2020 (all. n° 21) è stato possibile accertare che l'avviso della raccomandata di comunicazione per le operazioni peritali era stata consegnata all'esecutata in data 15.09.2020.

In data 24.09.2020, lo scrivente iniziava le operazioni peritali presso l'unità immobiliare del primo piano del piccolo edificio di via Del Rosmarino n° 11 Catania, alla presenza della Signora [REDACTED] proprietaria esecutata.



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it:

È stata eseguita la verifica dell'appartamento con la scorta della planimetria catastale, che è risultata conforme tranne una modifica nella cucina con la rimozione di due pareti interne, non influenti sui prospetti esterni.

La parte eseguita avrebbe prodotto la copia della richiesta della domanda di concessione edilizia in sanatoria inoltrata dai precedenti proprietari, compreso i grafici allegati alla stessa domanda.

La parte eseguita produceva la copia del titolo di proprietà dell'unità immobiliare (all. 22).

Alle ore 13.00, veniva redatto il verbale di sopralluogo (all. n° 23).

Dal titolo di proprietà prodotto dalla parte eseguita (all. n° 22) (in regime di separazione dei beni) si evince che tale atto di compravendita venne stipulato in data 11.04.2003 con rogito Dott. Marco Cannizzo Notaio in Catania, rep. n° 25702 e raccolta n° 11949, e la eseguita pervenne all'acquisto dell'appartamento del piano primo del piccolo fabbricato sito in via Del rosmarino n° 11 Catania, in catasto folio 102 part. 104 sub 3, oltre al trasferimento di altri beni immobili non interessati dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe.

Nello stesso titolo viene indicata la situazione urbanistica dello stabile indicando che le opere relative all'immobile sono state eseguite senza progetto e senza licenza edilizia, ma per le stesse era stata presentata al Comune di Catania domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 17 dicembre 1988 prot. N° 11165 e pagata per intero la relativa oblazione, con i seguenti versamenti

- n° 258 del 28 marzo 1986 per £. 796.000, ufficio postale di Catania Succursale n° 12;
- n° 259 del 28 marzo 1986 per £. 361.000, ufficio postale di Catania Succursale n° 12;
- n° 059 del 14 maggio 1985 per £. 820.000, ufficio postale di Catania Succursale n° 12;
- n° 041 del 30 settembre 1986 per £. 83.000, ufficio postale di Catania Succursale n° 12;

e. che le opere non ricadono in area soggetta ai vincoli urbanistici di cui agli artt. 32 e 33 della legge 47/1985 e agli artt. 23 e 24 della legge regionale 37/1985.

Veniva precisato tra le parti che qualsiasi ulteriore onere inerente il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ed alle rate di oblazione sarebbero state a carico della parte venditrice.

Non essendo la parte proprietaria in possesso della documentazione inerente la richiesta del rilascio della concessione edilizia in sanatoria del proprio appartamento, lo scrivente ha fatto richiesta al Comune di Catania di accesso agli atti e per il rilascio della documentazione esistente nel fascicolo di ufficio (all. n° 24 – 25).

Da verifiche presso l'Ufficio Urbanistico è emerso che i numeri della partica edilizia erano diversi, quindi ai fini del rilascio sono stati comunicati allo stesso ente con pec del 19.11.2020 (all. n° 26), che si riporta integralmente:

Spett. Comune di Catania - Divisione Urbanistica

In riferimento alla pratica del 05.10.2020 prot. num.297650/2020 per l'accesso documentale nella quale era stato inserito il numero 11165 del 17.12.1988 - pratica condono edilizio 47/85 - è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico che i numeri effettivi della pratica inerente un immobile sito in via del Rosmarino n° 11 Catania sono i seguenti: n° 10710 legge 47 e n° 754 legge 724.

Tale precisazione si rende necessaria al fine di poter ritirare gli elaborati richiesti con l'accesso agli atti e il versamento di €. 100,00 effettuato a favore delle casse del Comune di Catania in data 15.10.2020.

Cordiali saluti. (all. n° 27)

Con pec del 29.01.2021 (all. n° 28), si sollecitava il rilascio della documentazione richiesta al Comune di Catania.



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

Con mail del 29.01.2021, (all. n° 29), pervenuta il 02.02.2021, il Comune di Catania dava notizie dell'avvenuto invio della documentazione richiesta e sollecitata.

Da tale mail inviata telematicamente dal Comune di Catania sono state estratte le documentazioni ritenute più utili ai fini dello sviluppo della relazione peritale e che sono state inserite dal n° 30 al n° 46 nel fascicolo telematico allegato alla presente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI

4.1° – QUESITO A

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;

4 – A 1° – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile pignorato di proprietà della parte esegutata è ubicato nel territorio del Comune di Catania, in via Del Papiro n° 11, piano primo, in catasto foglio 102 part 104 sub 3 (planimetria all. n° 4 – visura storica all. n° 5).

4 – A 2° – DATI CATASTALI

I dati catastali della unità immobiliare interessata dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe sono i seguenti:

- unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, posta in via del Papiro n° 11 Catania, piano primo, in catasto foglio 102 part 104 sub 3 (planimetria all. n° 4 – visura storica all. n° 5), categoria A/3, classe 3, consistenza vani catastali 6.5, superficie catastale mq 167, superficie totale escluso aree scoperte mq 151, rendita €. 419,62

4 – A 3° – COERENZE DEGLI IMMOBILI

Le coerenze della unità immobiliare pignorata risultano essere quelle appresso indicate:

- unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, posta in via del Papiro n° 11 Catania, piano primo, in catasto foglio 102 part 104 sub 3 (planimetria all. n° 4 – visura storica all. n° 5), categoria A/3, classe 3, consistenza vani catastali 6.5, superficie catastale mq 167, superficie totale escluso aree scoperte mq 151, rendita €. 419,62; confina: a sud, con via del Rosmarino; ad est, con proprietà [REDACTED] e altro edificio di proprietà ereditaria [REDACTED] ad ovest, con proprietà [REDACTED], a nord, con proprietà [REDACTED]

4 – B – DATI DEL PIGNORAMENTO

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente e dalle documentazioni esistenti nel fascicolo di causa, nonché dalle visure catastali e della conservatoria estratte telematicamente a cura dello scrivente, non sono emerse nel ventennio precedente delle formalità pregiudizievoli oltre quelle contenute nella relazione notarile e che hanno toccato l'unità immobiliare pignorata di proprietà nella quota del 1000/1000 dell'esecutata.



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

4 – C – TITOLARITÀ DEI BENI

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 C.P.C. allegata al fascicolo del creditore precedente, dalla produzione delle documentazioni da parte, da quelle prodotte dallo scrivente (documentazioni telematiche catastali e ipotecarie allegate alla presente relazione di consulenza) e dalla copia del titolo di proprietà prodotto dall'esecutata, è stato possibile appurare quanto appresso riportato.

Dal titolo di proprietà prodotto dalla parte esecutata (all. n° 22) (in regime di separazione dei beni) si evince che tale atto di compravendita venne stipulato in data 11.04.2003 con rogito Dott. Marco Cannizzo Notaio in Catania, rep. n° 25702 e raccolta n° 11949, e la esecutata pervenne all'acquisto dell'appartamento del piano primo del piccolo fabbricato sito in via Del rosmarino n° 11 Catania, in catasto folio 102 part. 104 sub 3, oltre al trasferimento di altri beni immobili non interessati dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe.

4 – D – PROVENIENZA DEI BENI

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;

Dalla relazione notarile ex art. 567 C.P.C. allegata al fascicolo del creditore precedente, dalla produzione delle documentazioni (copia del titolo di proprietà) dalla parte esecutata, da quelle prodotte dallo scrivente (documentazioni telematiche catastali e ipotecarie allegate alla presente relazione di consulenza), è stato possibile appurare quanto appresso riportato.

Dal titolo di proprietà prodotta dalla parte esecutata (all. n° 22) (in regime di separazione dei beni) si evince che tale atto di compravendita venne stipulato in data 11.04.2003 con rogito Dott. Marco Cannizzo Notaio in Catania, rep. n° 25702 e raccolta n° 11949, e la esecutata pervenne all'acquisto dell'appartamento del piano primo del piccolo fabbricato sito in via Del rosmarino n° 11 Catania, in catasto folio 102 part. 104 sub 3, oltre al trasferimento di altri beni immobili non interessati dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe.

4 – E – DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

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;

È stato possibile procedere agli accertamenti peritali in forza sia della relazione notarile prodotta dal creditore precedente, sia in forza della documentazione prodotta dalla parte esecutata e a cura dallo scrivente.

4 – F – IPOTECHE, VINCOLI, SERVITÙ



Geom. Restuccia Giovanni
Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

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

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente nonché dalla documentazione estratta dalla conservatoria a cura dello scrivente, sono emerse, nel ventennio precedente, le seguenti formalità pregiudizievoli (da cancellare con il decreto di trasferimento) sul bene immobile pignorato di proprietà della parte eseguita:

11) nota di trascrizione del 14.04.2003, registro generale n° 14856, registro particolare n° 10986, atto notarile pubblico del 11.04.2003, Notaio Marco Cannizzo, repertorio 25702/ 11949, compravendita l'unità immobiliare (in catasto Comune di Catania foglio 102 part. 104 sub 3.

12) nota di iscrizione del 14.04.2003, registro generale n° 14857, registro particolare n° 1957, atto notarile pubblico del 14.04.2003, Notaio Marco Cannizzo, repertorio 25703 / 11950, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per compravendita delle unità immobiliari (in catasto Comune di Catania foglio 102 part. 104 sub 1 (appartamento del piano terra), sub 3 (appartamento del piano 1), sub 2 (autorimessa del piano terra di via Rosarino n° 13), favore della Banca di Roma spa, e gravante sulla eseguita sulla intera quota di proprietà;

13) nota di iscrizione del 14.09.2005, registro generale n° 60039, registro particolare n° 20994, atto amministrativo dell'01.08.2005 repertorio 5486 /2005 della MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO – Riscossione Tributi, ipoteca legale da capitale €. 4.697,37, compreso interessi €. 9.394,74, gravante sul fabbricato in catasto urbano del Comune di Catania foglio 102 part 104 (senza indicazione del subalterno) categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) consistenza vani 5.5 e gravante sulla quota intera del diritto di proprietà della eseguita

14) nota di iscrizione del 22.04.2008, registro generale n° 22940, registro particolare n° 4080, atto amministrativo del 07.02.2008 repertorio 150872/ 2007 della SERIT Sicilia SPA Agente della riscossione, ipoteca legale da capitale €. 17.330,02, compreso interessi €. 34.660,04, gravante sul fabbricato in catasto urbano del Comune di Catania sulla unità immobiliare del foglio 102 part 104 sub 2 (via del Rosmarino n° 11), sulla unità immobiliare del foglio 102 part 104 sub 3 (piano primo - via del Rosmarino n° 11), sulla unità immobiliare del foglio 102 part 104 sub 1 del piano terra (A/4 abitazione di tipo popolare), e gravante sulla quota intera del diritto di proprietà della eseguita.

15) nota di iscrizione del 10.12.2009, registro generale n° 65749, registro particolare n° 15037, atto notarile pubblico amministrativo del 09.02.2009 Notaio Marco Cannizzo, repertorio 44109 / 25683, ipoteca volontaria a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena, per concessione a garanzia di mutuo per un capitale €. 150.000,00, compreso interessi €. 300.000,00, gravante sulla unità immobiliare censita in catasto Comune di Catania foglio 102 part. 104 sub 3 (appartamento del piano 1), e gravante sulla eseguita sulla intera quota di proprietà del sub 3;

16) nota di trascrizione del 04.12.2017, registro generale n° 44810, registro particolare n° 34059, atto notarile pubblico dell'11.04.2003, Notaio Marco Cannizzo, repertorio 25702, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità, morte del 10.01.1989 - successione testamentaria, inerente le unità immobiliari del Comune di Catania del foglio 102 part 104 sub 2 (autorimessa - via del Rosmarino n° 11), sulla unità immobiliare del foglio 102 part



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

104 sub 3 (piano primo - via del Rosmarino n° 11), sulla unità immobiliare del foglio 102 part 104 sub 1 del piano terra (A/4 abitazione di tipo popolare),.

17) nota di trascrizione del 18.04.2019, registro generale n° 15047, registro particolare n° 11159, atto giudiziario verbale di pignoramento del 21.02.2019 rep. 2019 del Tribunale di Catania, richiedente CERVED GROUP SPA - con sede in via Unione Europea 6/a 6/b San Donato Milanese, a favore SIENA NPL 2018 S.R.L., gravante sulla unità immobiliare censita in catasto Comune di Catania foglio 102 part. 104 sub 3 (appartamento del piano 1), e gravante sulla esecutata sulla intera quota di proprietà;

18 – elenco formalità

4 – G – BENI IMMOBILI CATASTATI

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

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, posta in via del Rosmarino n° 11 Catania, piano primo, è risultata censita in catasto nel foglio 102 part 104 sub 3 (planimetria all. n° 4 – visura storica all. n° 5), categoria A/3, classe 3, consistenza vani catastali 6.5, superficie catastale mq 167, superficie totale escluso aree scoperte mq 151, rendita €. 419,62.

4 – H – DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

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

Non si è reso necessario, a parere dello scrivente, procedere alla richiesta di un certificato di destinazione urbanistica essendo il cespite pignorato una unità immobiliare urbana e non un terreno.

4 – I – ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

*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;*

Dalla produzione del titolo di proprietà da parte dell'esecutata è emerso che il piccolo edificio di via Del Rosmarino n° 11 Catania venne realizzato senza le prescritte autorizzazioni amministrative edilizie e, pertanto, venne avanzata domanda di condono edilizio in sanatoria.

La parte esecutata non essendo in possesso di documentazioni inerente la domanda di condono, lo scrivente ha proceduto con la richiesta di accesso agli atti con rilascio di documentazioni al Comune di Catania, in data 15.10.2020 (all. n° 24 e 25).



Geom. Restuccia Giovanni
Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

A seguito dell'invio della documentazione telematica riscontrata (all. n° 26) presso gli archivi telematici dello stesso Comune, si è cercato di poter comprendere la storia urbanistica del cespite oggetto di accertamenti tecnici inerenti la procedura esecutiva di cui in epigrafe.

Sono stati esaminati i vari file ricevuti e cercato di mettere in ordine di data, raggruppandoli.

È emerso che la domanda di sanatoria venne inoltrata a Comune di Catania in data 17.12.1988 prot.11165.

Dato che non era stato possibile reperire la pratica solamente con il protocollo di presentazione, a seguito di ricerche del personale tecnico del Comune è stato possibile accertare che per lo stesso indirizzo (via del Rosmarino n° 11 Catania) esistevano due distinte pratiche: una la numero 10710 legge 47/85 e una la 754 legge 724 (vedasi pec dello scrivente del 19.11.2020 all. n° 26).

Dall'allegato 30, si evince che venne espresso un parere favorevole dell'ufficio di igiene A.U.S.L. n° 3 per la domanda di condono edilizio avanzata a nome della Signora [REDACTED] (una delle precedenti proprietaria, dante causa alla odierna proprietaria – eseguita).

Dalla relazione tecnica allegata al parere igienico – sanitario (all. n° 31) si evince che le unità immobiliari censite nel foglio 102 part 104 di Catania risultano realizzate in assenza di concessione edilizia

- nell'anno 1965 il piano terra, nel 1972 il piano primo, con istanza di sanatoria in data 23.05.1986 prot. 32099/86; pratica 10710 dal Signor [REDACTED]

- nell'anno 1987, il secondo piano, con pratica 754/94 prot. 10474 ai sensi della legge 724/1994, a nome del Signor [REDACTED]

Il parere igienico – sanitario (all. n° 32) venne espresso anche sull'elaborato contenente i dati planivolumetrici – rapporto aero-illuminante.

Per il piccolo edificio venne incaricato un tecnico abilitato per la redazione del certificato di idoneità statica, che venne restituito dal Ufficio del Genio Civile di Catania, prot. CIS n°04990 del 21.02.2003

Con l'allegato 35 relativamente alla pratica 10474 prot. del 23.02.1995 è stata allegata la determina relativa alla oblazione €. 1008,45 e agli oneri concessori dovuti pari a €. 4.344,80, alla data del 10.04.2003.

Relativamente alla pratica n° 10710 riferita alla unità pignorata del primo piano, interessata dalla procedura esecutiva di cui in oggetto, non risultano allegata nel fascicolo trasmesso dal Comune di Catania i pagamenti relativi agli oneri concessori né tantomeno la determina per l'accertamento di tali oneri e i pagamenti eventualmente corrisposti, ad eccezione della copia della cedola di un pagamento per oneri concessori di €. 360,00 dell'11.04.2003 per la pratica di sanatoria 10710 (all. n° 47).

No rivenendo una determina redatta in ambito comunale, lo scrivente ha cercato di determinare l'importo degli oneri concessori, che potrebbero eventualmente servire per la redazione di una perizia giurata atta a definire e sostituire il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Tra le documentazioni approvate dal punto di vista igienico - sanitario dall'AUSL, è risultato incluso un elaborato contenente i dati metrici e volumetrici dell'intero stabile di via del Rosmarino n° 11 Catania (all. n° 32).

Tra le documentazioni ricevute dal Comune di Catania esiste, anche, una perizia giurata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Catania (all n° 40) che riporta oltre alle descrizioni del fabbricato anche le dimensioni in termini di superficie e volume di ogni piano.

Per quanto attiene l'unità immobiliare pignorata del primo piano, risultano per il



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

Piano primo	Superficie utile	mq. 130.82
	Sup. non residenziale	mq. 23.85
	superficie coperta	mq. 155,41
	Volume	mq. 536.16

Con questi elementi si cercherà di determinare il costo degli oneri concessori relativamente al primo piano, utilizzando lo schema predisposto e rinvenibile nel sito del Comune di Catania, in formato excel.

È stato determinato il costo degli oneri concessori relativamente all'appartamento del primo piano (all. n° 48) dal quale scaturisce un costo complessivo pari a €. 1.055,76, dal qual va detratto l'importo versato di €. 360,00, restando da versare al Comune di Catania la somma di €. 695,76.

A parere dello scrivente la concessione edilizia in sanatoria per la unità immobiliare posta al piano primo del piccolo edificio di via Del Rosmarino n° 11 Catania è suscettibile di poter essere rilasciata.

4 – J – IMMOBILI ABUSIVI

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^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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Vale quanto riportato nel paragrafo precedente, essendo già ampiamente stato rappresentato che l'unità immobiliare venne realizzata senza titolo autorizzativo e venne presentata domanda di condono edilizio, che a parere dello scrivente potrebbe essere rilasciata la concessione edilizia dietro presentazione della perizia giurata da presentare al Comune.

4 – K – BENI PIGNORATI OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI

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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Il bene immobile pignorato è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dal nucleo familiare della esecutata.



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it

4 – L – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA – DESCRIZIONE DELLE ZONE

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'unità immobiliare pignorata avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, è posta in via Del Rosmarino n° 11 Catania, piano primo, è censita in catasto foglio 102 part 104 sub 3 (planimetria all. n° 4 – visura storica all. n° 5), categoria A/3, classe 3, consistenza vani catastali 6.5, superficie catastale mq 167, superficie totale escluso aree scoperte mq 151, rendita €. 419,62; confina: a sud, con via Rosmarino; ad est, con proprietà [REDACTED] altro edificio di proprietà eredi [REDACTED] ad ovest, con proprietà [REDACTED] a nord, con proprietà [REDACTED]

L'immobile si compone di: salone, due vani, ingresso, tre corridoi, wc, lavanderia. Cucina e un altro vano, (dispensa), oltre ad un balcone del lato ovest e sud.

Rispetto alla planimetria catastale del primo piano è stata riscontrata una modifica interna con lo spostamento del tramezzo interno nord della cucina e la eliminazione dalla parete interna est: così come indicato nella planimetria corretta (all. n° 49).

Nella planimetria catastale risulta ancora riportata la pianta del secondo piano (terrazza) che oggi, in realtà, è un altro appartamento con ingresso dalla scala comune esterna. Tutti gli ambienti prendono area e luce in modo diretto.

Si segnala tale errore grafico al solo scopo di non trarre in inganno, dato che nessuno, probabilmente, si è accorto dell'errore grafico.

È stato inserito l'elaborato planimetrico catastale del 17.02.2003 (all. n° 6), con la dimostrazione dei subalterni così come dichiarati in catasto.

Internamente l'appartamento necessita di una tinteggiata, nonostante lo stato di manutenzione e conservazione sia quasi mediocre tenendo conto dell'età della sua realizzazione (1972).

Gli impianti idrici ed elettrico sono del tipo sottotraccia e non conformi ai dettati della legge 46/1990 e successive modifiche: per un loro adeguamento è prevedibile una spesa forfettaria di circa €. 5.000,00.

Tutti gli ambienti sono pavimentati, le murature intonacate e tinteggiate e/o presenza di carta da parati; la cucina e il wc presentano anche dei rivestimenti murali maiolicati.

Sono state notate delle tracce di umidità di infiltrazioni interna localizzate nel soffitto della cucina (foto n° 8) e in una parte del corridoio (foto n° 10), non più alimentate.



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it:

La zona di ubicazione del piccolo edificio di via del Rosmarino n° 11 Catania è denominato Quartiere San Giorgio, posto nella parte ovest del centro abitato.

Per lo più la maggior parte delle costruzioni esistenti sono di tipo economico; esistono diverse attività commerciali, anche per il vivere quotidiano.

La zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto. Esistono collegamenti stradali anche con la Tangenziale Ovest e le autostrade asservite.

La zona si presta ad un facile parcheggio veicolare; è servita dai mezzi pubblici di trasporto.

È stato determinato il costo degli oneri concessori relativamente all'appartamento del primo piano (all. n° 48) dal quale scaturisce un costo complessivo pari a €. 1.055,76, dal qual va detratto l'importo versato di €. 360,00, restando da versare al Comune di Catania la somma di €. 695,76.

A parere dello scrivente la concessione edilizia in sanatoria per la unità immobiliare posta al piano primo del piccolo edificio di via Del Rosmarino n° 11 Catania è suscettibile di poter essere rilasciata.

4 – M – DETERMINARE IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE

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;

Il quesito M) posto dal Giudice delle Esecuzioni era quello di determinare il valore degli immobili con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Per l'unità immobiliare del piano primo di via Del Rosmarino n° 11 del Comune di Catania, sono stati eseguiti gli accertamenti necessari per la sua vendita attraverso una asta giudiziaria.

Da un'indagine di mercato condotta dallo scrivente, mediante consultazioni di riviste specializzate, da notizie avute da agenzie di compravendita, da intermediatori di beni immobili e da notai, nella zona del Comune di Catania, dove è ubicato il bene immobile pignorato di proprietà della parte eseguita, con analoga destinazione d'uso (abitativo di tipo economico), aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché analoghe a quella pignorata, è emerso un prezzo medio unitario per ogni metro quadrato pari a €/mq 830,00.

In considerazione del fatto che il bene immobile pignorato sarà venduto mediante asta giudiziaria con offerta minima in aumento, per l'assenza di garanzia per vizi, per tenere in debito conto la crisi economica in atto e in particolare quella del mercato immobiliare in genere che da diversi anni attanaglia e condiziona le scelte degli investimenti e frena la domanda commerciale di acquisto, è stata apportata una correzione in ribasso al prezzo unitario accertato del 15%, e quindi, pari

- per l'appartamento, a (€. 830,00 x (1 - 0.15) =) €. 705,50/mq. e in c.t. €/mq 700,00.

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile si è adottato il criterio di stima di aggiungere alla superficie lorda dell'appartamento il 10% della superficie del balcone, per cui si viene ad avere:

- appartamento di via del Rosmarino n° 11 primo piano

mq 151,00 x	€. 700,00 =	€.	105.700,00
-------------	-------------	----	------------

- balcone	mq 16,00 x 0.10 x €.	700,00 =	€.	<u>1.120,00</u>
-----------	----------------------	----------	----	-----------------

Somma		€.	<u><u>106.820,00</u></u>
-------	--	----	--------------------------



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

E in C.T. €. 106.000,00.

4 – U – VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

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;

In merito alla vendita in uno o più lotti del cespite pignorato di via Del Rosmarino n° 11 Catania, piano primo, lo scrivente è dell'avviso che sia conveniente procedere alla vendita dei beni pignorati in un unico lotto, per i seguenti motivi:

- l'importo complessivo non è esorbitante;
- l'unità immobiliare è di medio – piccolo taglio e non è suscettibile di una agevole divisione in altri appartamenti ancora più piccoli, che ne complicherebbe la funzionalità, implicando costi di natura edilizia – muraria e impiantistica da supportare, non indifferenti per la realizzazione dei collegamenti idraulici di acque bianche e scarichi delle acque reflue.

Unico lotto di vendita

L'unità immobiliare pignorata avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, è posta in via Del Rosmarino n° 11 Catania, piano primo, è censita in catasto foglio 102 part 104 sub 3 (planimetria all. n° 4 – visura storica all. n° 5), categoria A/3, classe 3, consistenza vani catastali 6,5, superficie catastale mq 167, superficie totale escluso aree scoperte mq 151, rendita €. 419,62; confina: a sud, con via Rosmarino; ad est, con proprietà Piro; altro edificio di proprietà eredi [redacted]; ad ovest, con proprietà [redacted]; a nord, con proprietà [redacted].

L'immobile si compone di: salone, due vani, ingresso, due corridoi, wc, lavanderia. Cucina e un altro vano, (dispensa), oltre ad un balcone del lato ovest e sud.

Rispetto alla planimetria catastale del primo piano è stata riscontrata una modifica interna con lo spostamento del tramezzo interno nord della cucina e la eliminazione dalla parete interna est: così come indicato nella planimetria corretta (all. n° 49).

Nella planimetria catastale risulta ancora riportata la pianta del secondo piano (terrazza) che oggi, in realtà, è un altro appartamento con ingresso dalla scala comune esterna. Tutti gli ambienti prendono area e luce in modo diretto.

Si segnala tale errore grafico al solo scopo di non trarre in inganno, dato che nessuno, probabilmente, si è accorto dell'errore grafico dopo la realizzazione dell'appartamento del secondo piano e della relativa catastazione.

È stato inserito l'elaborato planimetrico catastale del 17.02.2003 (all. n° 6), con la dimostrazione dei subalterni così come dichiarati in catasto.

Internamente l'appartamento necessita di una tinteggiata, nonostante lo stato di manutenzione e conservazione sia quasi mediocre tenendo conto dell'età della sua realizzazione (1972).

Gli impianti idrici ed elettrico sono del tipo sottotraccia e non conformi ai dettati della legge 46/1990 e successive modifiche: per un loro adeguamento è prevedibile una spesa forfettaria di circa €. 5.000,00.



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

Tutti gli ambienti sono pavimentati, le murature intonacate e tinteggiate e/o presenza di carta da parati; la cucina e il wc presentano anche dei rivestimenti murali maiolicati.

Sono state notate delle tracce di umidità di infiltrazioni interna, non più alimentate.

La zona di ubicazione del piccolo edificio di via del Rosmarino n° 11 Catania è denominato Quartiere San Giorgio, posto nella parte ovest del centro abitato.

Per lo più la maggior parte delle costruzioni esistenti sono di tipo economico; esistono diverse attività commerciali, anche per il vivere quotidiano.

La zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto. Esistono collegamenti stradali anche con la Tangenziale Ovest e le autostrade asservite.

La zona si presta ad un facile parcheggio veicolare, ed è servita dai mezzi pubblici di trasporto.

È stato determinato il costo degli oneri concessori relativamente all'appartamento del primo piano (all. n° 48) dal quale scaturisce un costo complessivo pari a €. 1.055,76, dal qual va detratto l'importo versato di €. 360,00, restando da versare al Comune di Catania la somma di €. 695,76.

A parere dello scrivente la concessione edilizia in sanatoria per la unità immobiliare posta al piano primo del piccolo edificio di via Del Rosmarino n° 11 Catania è suscettibile di poter essere rilasciata.

4 – O – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

*v. allegli 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;*

È stata allegata la documentazione fotografica.

4 – P – BENE IMMOBILE INDIVISO

*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;*

Il cespite pignorato ubicato nel territorio del Comune di Catania in via del Rosmarino n° 11 piano primo scala "B" è di esclusiva proprietà della esecutata in regime di separazione dei beni.

4 – Q – BENE IMMOBILE INDIVISO

*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



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

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’apportionamento 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.

Il cespite pignorato ubicato nel territorio del Comune di Catania in via del Rosmarino n° 11 piano primo scala “B” è di esclusiva proprietà della esecutata in regime di separazione dei beni.

5° – CONCLUSIONI.

Ringraziando per la fiducia accordata, in base ai quesiti formulati e alle indagini espletate, il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia così conclude:

- L’unità immobiliare pignorata avente destinazione d’uso abitazione di tipo economico, è posta in via Del Rosmarino n° 11 Catania, piano primo, è censita in catasto foglio 102 part 104 sub 3 (planimetria all. n° 4 – visura storica all. n° 5), categoria A/3, classe 3, consistenza vani catastali 6.5, superficie catastale mq 167, superficie totale escluso aree scoperte mq 151, rendita €. 419,62;
- confina: a sud, con via Rosmarino; ad est, con proprietà [REDACTED] altro edificio di proprietà eredi [REDACTED] ad ovest, con proprietà [REDACTED]; a nord, con proprietà [REDACTED];
- l’immobile si compone di: salone, due vani, ingresso, due corridoi, wc, lavanderia. Cucina e un altro vano, (dispensa), oltre ad un balcone del lato ovest e sud.
- rispetto alla planimetria catastale del primo piano è stata riscontrata una modifica interna con lo spostamento del tramezzo interno nord della cucina e la eliminazione dalla parete interna est: così come indicato nella planimetria corretta (all. n° 49).
- nella planimetria catastale risulta ancora riportata la pianta del secondo piano (terrazza) che oggi, in realtà, è un altro appartamento con ingresso dalla scala comune esterna. Tutti gli ambienti prendono area e luce in modo diretto.
- si segnala tale errore grafico al solo scopo di non trarre in inganno, dato che nessuno, probabilmente, si è accorto dell’errore grafico.
- È stato inserito l’elaborato planimetrico catastale del 17.02.2003 (all. n° 6), con la dimostrazione dei subalterni così come dichiarati in catasto.
- internamente l’appartamento necessita di una tinteggiata, nonostante lo stato di manutenzione e conservazione sia quasi mediocre tenendo conto dell’età della sua realizzazione (1972).
- gli impianti idrici ed elettrico sono del tipo sottotraccia e non conformi ai dettati della legge 46/1990 e successive modifiche: per un loro adeguamento è prevedibile una spesa forfettaria di circa €. 5.000,00.
- tutti gli ambienti sono pavimentati, le murature intonacate e tinteggiate e/o presenza di carta da parati; la cucina e il wc presentano anche dei rivestimenti murali maiolicati.
- sono state notate delle tracce di umidità di infiltrazioni interna, non più alimentate.
- la zona di ubicazione del piccolo edificio di via del Rosmarino n° 11 Catania è denominato Quartiere San Giorgio, posto nella parte ovest del centro abitato.



Geom. Restuccia Giovanni
 Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
 095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

- per lo più la maggior parte delle costruzioni esistenti sono di tipo economico; esistono diverse attività commerciali, anche per il vivere quotidiano.
- la zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto. Esistono collegamenti stradali anche con la Tangenziale Ovest e le autostrade asservite.
- la zona si presta ad un facile parcheggio veicolare;
- la quota di proprietà della parte eseguita è pari complessivamente al 100%;
- è consigliabile vendere l'unità immobiliare pignorata in un unico lotto;
- l'unità immobiliare pignorata è risultata essere utilizzata dal nucleo familiare della eseguita;
- sull'immobile esistono delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;
- il trasferimento degli immobili non è soggetto all'I.V.A.;
- È stato determinato il costo degli oneri concessori relativamente all'appartamento del primo piano (all. n° 48) dal quale scaturisce un costo complessivo pari a €. 1.055,76, dal qual va detratto l'importo versato di €. 360,00, restando da versare al Comune di Catania la somma di €. 695,76;
- a parere dello scrivente la concessione edilizia in sanatoria per la unità immobiliare posta al piano primo del piccolo edificio di via Del Rosmarino n° 11 Catania è suscettibile di poter essere rilasciata.
- l'unità immobiliare con destinazione abitazione di tipo economico, non ha le caratteristiche di lusso ed è stata stimata per un valore pari a €.106.000,00.
- ricevuta raccomandata a/r trasmissione relazione alla parte eseguita.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania 25.05.2022



IL C.T.U.

Geom. Restuccia Giovanni

Si allegano alla presente relazione gli elaborati citati:

- 1 - notifica 07-09-2020- rgei 225-2019-;
- 2 - ordinanza di nomina CTU e mandato - RGEI 225- 2019 - Promossa da JULIET S.p.A.
- 3 - ALL 2 - giuramento ctu - N. 225 - 2019 Registro Esecuzioni-
- 4 - planimetria catastale folio 102 part. 104 sub 3;
- 5 - VISURA STORICA ct f 102 part 104 sub 3
- 6 - ELABORATO PLANIMETRICO 2003-
- 7 - elenco subalterni ct f 102 part 104 - EPA001-
- 8 - appartamento piano primo - f 102 part 104 sub 3-
- 9 - raccomandata a-r avviso eseguita
- 10 - conservatoria - ispezione semplice 19.09.2020- ore 17.02-
- 11 - trascrizione 14.04.2003- generale 14856 part 10986
- 12 - trascrizione 14.04.2003 generale 14857 part 1957-
- 13 - nota iscrizione 14.09.2005 - gene 60039 part 20994
- 14 - nota iscrizione 22.04.2008 - gen 22940 part 4080
- 15 - nota iscrizione 10.12.2009 gen 65749 part 15037



Geom. Restuccia Giovanni
Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/4181429
095481429 – restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;

- 16 - nota iscrizione 04.12.2017 gen 44810 part 34059i
- 17 - nota trascrizione del 18.04.2019 gen 15047 part 11159
- 18 - elenco ispezioni - ct f 102 - part 104 sub 3- elenco formalità—
- 19 - Fattura del 20.09.2020 -2020_128441-
- 20 - ricerca EsitoAntepr- anteprema-
- 21 - posta - raccomandata - consegnata-
- 22 - atto proprietà pag 1 -10-
- 23 - verbale di sopralluogo-
- 24 - modello-rich-accesso-attil241-90- juliet
- 25 - COMUNE conferma ricezione accesso agli atti –
- 26 - pec del 19.11.2020 inviata al Comune di Catania- indicazione n. pratica edili. Concono
- 27 - cedola versamento comune catania - atti di segreteria
- 28 - pec sollecito trasmissione comune catania- sanatoria juliet
- 29 - mail 29.01.21-comune Catania - risposta prot. 39182_restuccia- comunicazione
- 30 - COMUNE CT - PARERE IGIENICO SANITARIO USL -00000011-
- 31 - COMUNE CT - USL -RELAZIONE TECNICA PARERE SNITARIO -00000013
- 32 - COMUNE CT - PARERE IGIENICO SANITARIO –
- 33 - COMUNE CT- GENIO CIVILE - DEPOSITO CERTIFICATO IDNOEITA STATICA- 00000027
- 34 - COMUNE CT - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA- 00000029
- 35 - COMUNE CT - DETERMINA ONERI E OBLAZ-PRAT N° 754 -00000061
- 36 - COMUNE CT- DETERMINA OBLAZIONE PRATICA N° 754- 00000063
- 37 - COMUNE CT - RICHIESTA INSUSSISTENZA VINCOLI PRAT- N° 754 E N°10710-00000065
- 38 - COMUNE CT - LOCALIZZAZIONE -00000067
- 39 - COMUNE CT - PREVISIONI PRG – 00000070
- 40 - COMUNE CT - PERIZIA GIURATA – 00000075
- 41 - COMUNE CT - VERS. ONERI CONCESSIONI PRAT 10710-00000083
- 42 - COMUNE CT - ONERI CONC PRAT 754 – 00000087
- 43 - COMUNE CT - CONGUALIO OBLAZIONE PRAT N° 754 -00000085
- 44 - COMUNE CT - CONGUAGLIO ONERI PRAT N° 754 – 00000087
- 45 - COMUNE CT - CERTIFICATO IDONEITA' STATICA- 00000091
- 46 - RATE OBLAZIONE PRAT N° 10710 –
- 47 - ricevuta di pagamento - oneri concessori - 1° piano
- 48 - a1-oneri-legge-47-85- oneri [REDACTED] via del rosmarino n° 11 catania
- 49 - planimetria catastale stato di fatto - scala adattata
- 50 - ricevuta a [REDACTED] CCF_000532

