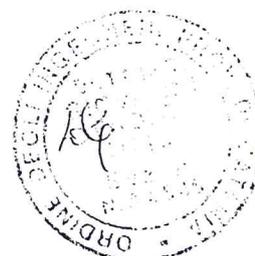


TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA M. FASCETTO SIVILLO

Relazione tecnica del C.T.U., ing. Giovanni Paolo Lizio, nella **procedura n. 509\2011 Reg. Gen. Esec. Imm.** promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni.

Con il provvedimento del 17 giugno 2013, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo assegnava al sottoscritto ing. Giovanni Paolo Lizio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4545, l'incarico di:

- a.** **identificare esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b.** **verificare 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.** **verificare 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. accertare 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.** segnalare 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. accertare 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.** provvedere 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.** indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la **destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**;
- i.** accertare 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. verificare, inoltre, **ai fini della domanda in sanatoria** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;

k. accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio .

l. elencare ed **individuare 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. **determinare il valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

n. **indicare 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. **allegare 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. accertare, 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti



all'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 essere anticipate dal creditore procedente.

Il Magistrato assegnava al sottoscritto, il termine di giorni 90 (novanta) dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

A seguito del mandato conferito, il sottoscritto ha provveduto ad esaminare i fascicoli delle produzioni legali prelevati all'atto del giuramento e a controllarne preliminarmente la completezza dei documenti ivi contenuti.

Una volta accertata la regolarità della documentazione in atti e acquisita la planimetria catastale (All. 2) dell'immobile presso l'ufficio competente dell'Ag. del Territorio, l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato, con apposite comunicazioni scritte inviate sia alla parte esecutata per raccomandata a/r, sia, via pec, al legale del creditore procedente, tutte dell'1 luglio 2013, per il **16 luglio 2013** alle ore 15.30.

Come stabilito, in quella data, alla presenza del Sig. *** ***, figlio del soggetto esecutato (vedere rispettivamente al n. 2 e n. 1 dell'All.1 "Generalità esecutato"), veniva consentito l'accesso all'immobile oggetto del pignoramento sito in Adrano (Ct) e precisamente:

presso l'**abitazione di via Giastrillo n. 1 – piano terra, primo, secondo e terzo; immobile in piena proprietà dell'esecutato.**



Durante il sopralluogo, il sottoscritto CTU effettuava la verifica dello stato dei luoghi, il rilievo fotografico e verificava la rispondenza, dimensionale e distributiva, alle planimetrie precedentemente acquisite, anche tramite l'esecuzione di rilievo metrico a campione del bene.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, il sottoscritto esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli; le risultanze ottenute sono riportate in seguito e corredate dalla documentazione necessaria.

QUESITO a) *(identificare 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'immobile identificato nell'estratto di mappa allegato al fascicolo è ubicato in Adrano (Ct) via Giastrillo,1. Esso risulta confinante a est con detta via, a nord e a ovest con immobili di proprietà aliena realizzati in aderenza e a sud-est con la via Catena.

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio di Catania, sezione N.C.E.U., al Catasto fabbricati nel Comune di Adrano al n. di Foglio di mappa 79, Part.lla 1657, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani catastali 5,5, rendita € 139,19. Indirizzo: via Giastrillo n° 1 piano: T-1-2-3.

Dalle visure catastali si deduce che proprietaria del suddetto immobile è: vedere dati anagrafici al n. 1 dell'All. "Generalità esecutato", **proprietà per 1000/1000 piena** bene personale.

Quesito b) *(verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, 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).*



Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione è possibile confermare che **risulta piena corrispondenza tra i dati**; inoltre, si conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore esecutato.

Quesito c) *(verificare 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).*

L'immobile sottoposto a pignoramento ed oggetto della presente relazione tecnica è pervenuto al debitore esecutato per **successione trascritta il 14/12/1983 al n. 37273, donazione trascritta il 17/12/1993 al n. 31480 e sentenza di attribuzione immobile n. 3149/00 del 20/06/2000** emessa dal Tribunale di Catania (detta sentenza non risulta essere stata trascritta).

N.B. : dati provenienti dalla certificazione notarile agli atti, sostitutiva del certificato ipocatastale.

Quesito d) *(accertare 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).*

Sulla cronistoria ventennale dei trasferimenti di proprietà relativi all'immobile e sulla continuità delle trascrizioni si è già detto nel precedente quesito.

Quesito e) *(segnalare 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).*

Il CTU **non ritiene vi siano motivazioni ostative alla stesura della presente perizia tecnica**, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore idonea e completa.

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

Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare alla vendita:

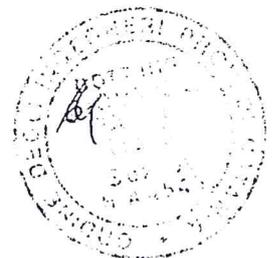
N.B. : le successive formalità sono state rilevate dalla certificazione notarile agli atti, sostitutiva del certificato ipocatastale.

1 - ISCRIZIONE n. 3196/363 del 21/1/2010 nascente da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Catania del 28/12/2009 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni con sede in Ragusa.

2 - TRASCRIZIONE n. 33094/23607 del 17/06/2011 nascente da Atto di pignoramento Tribunale di Adrano del 06/05/2011 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni con sede in Ragusa.

Pignoramenti precedenti a carico della stessa persona e stesso immobile: Nessuno.

Quesito g) *(provvedere 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario).*



Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del procedente né presenza di discrasie, e quindi, **l'immobile soggetto a stima è individuato con certezza**. Inoltre, non sono necessarie variazioni, in particolare per quanto riguarda la planimetria catastale del bene, poiché non si sono riscontrate difformità o altro.

L'immobile è correttamente catastato (ultima variazione del 2007 per presentazione planimetria mancante) ma, come si dirà in seguito, dalle risultanze delle ricerche effettuate un piano è abusivo.

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

Al fine del completo espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha presentato istanza di accesso ai competenti uffici comunali al fine di ottenere copia del certificato di destinazione urbanistica (All. 5).

Dallo stesso, rilasciato in data 23.09.2013, si evince: che sono vigenti le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m.i.; che la destinazione di cui sopra viene certificata dall'ufficio sia **1) ai sensi del P.R.G. approvato con D.A. n. 828\88** per cui il terreno in esame risulta soggetto alle attività edilizie previste nella zona "A"- Conservativo del Centro Storico ed alle prescrizioni contenute nell'art. 57 del regolamento edilizio comunale e sia **2) ai sensi del P.R.G. adottato dal Comm. ad Acta con delibera n.1 del 04.02.2011** per cui il terreno in esame risulta soggetto alle attività edilizie previste nella zona "A.1"-Aree degli Insediamenti Storici (aree del centro storico di origine più antica) ed alle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione, con particolare riferimento all'art. 7, nonché ai vincoli relativi alle Aree Archeologiche ed Aree di Interesse Archeologico di cui all'art. 4 delle norme di attuazione e vincoli per la zona n° 2.



Quesito i) (accertare 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).

Fabbricato realizzato in periodo antecedente alla entrata in vigore della legge n. 765\1967 (cosiddetta "legge-ponte").

La prima edificazione del fabbricato, risale ad un'epoca sicuramente antecedente alla legge urbanistica n. 1150/1942, come si legge dalla certificazione notarile agli atti. Dalle ricerche condotte presso gli uffici dell'Urbanistica del Comune è stato possibile risalire soltanto ad una **istanza per "sistemazione e sopraelevazione della casa di abitazione posta in Adrano nella via Catena n° 209", datata 04.09.1962** e corredata da un elaborato grafico riportante i prospetti e le planimetrie (All. 5). L'istanza veniva approvata dalla Commissione Edilizia con verbale n° 10 del 20.9.1962. In tal senso venne rilasciato dal Comune nulla osta del 22.09.1962 per esecuzione lavori. Non si sono rinvenute istanze o provvedimenti amministrativi successivi. Va segnalato, che il progetto di cui all'istanza summenzionata prevedeva la **realizzazione di edificio limitato a tre sole elevazioni** e non quattro come nella situazione reale, con ingresso anche su via Catena n° 209. Quindi, non vi è rispondenza della costruzione al provvedimento summenzionato.

Sono rilevabili difformità al progetto anche riguardo i prospetti. In mancanza di documentazione completa da cui evincere la volumetria autorizzata si procede al calcolo della cubatura autorizzata nella seduta della Commissione edilizia del 20.9.1962, pari a

- sup. coperta piano T-1 32 mq * h (4,00+3,25) = 232 mc

- sup. coperta piano 2 12 mq * h_m 2,70 m = 32,4 mc.

La cubatura realizzata, invece, con riferimento ai rilievi metrici effettuati è pari a:

- sup. coperta Piani T-1-2 $32 \text{ mq} * h (3,70+3,25+3,25) = 326,4 \text{ mc}$
- sup. coperta Piano 3 $14 \text{ mq} * 2,4 \text{ m} = 33,6 \text{ mc}$.

La maggiore volumetria è pari alla differenza tra quella realizzata e quella autorizzata:

$360,4 \text{ mc} - 264,4 \text{ mc} = 96 \text{ mc}$.

Quesito j) (verificare, 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.) .

Come detto, dalle ricerche effettuate, non risulta alcuna attività sanzionatoria posta in essere dall'Amministrazione e/o domande di sanatoria presentate in passato per l'immobile in questione.

Si può ragionevolmente ritenere che l'abuso è stato commesso contestualmente ai lavori di sopraelevazione di cui si è detto (quindi nei primi anni '60), ma il sottoscritto di ciò non può averne certezza.

Ai sensi della legge n. 47/85 e s.m.i. e del D.L. 269/2003 l'immobile risulta sanabile, previa acquisizione di N.O. da parte della Soprintendenza ai beni culturali competente per territorio, e allo scopo si calcolerà al successivo punto m) l'importo della sanatoria da detrarre alla stima; a tal fine, l'aggiudicatario è obbligato



entro 120 giorni dalla notifica decreto di trasferimento a presentare presso il comune istanza di concessione in sanatoria.

Quesito k) *(accertare 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).*

Immobile occupato da terzo senza titolo: in fase di sopralluogo, l'immobile oggetto del pignoramento veniva dichiarato occupato dal Sig. *** ***, figlio del soggetto esecutato (vedere rispettivamente al n. 2 e n. 1 dell'All. "Generalità esecutato") senza convivenza del debitore;

Quesito l) *(elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento).

L'immobile è costituito da un fabbricato a pianta non regolare, quasi trapezia (non presenta, infatti, lati paralleli), di quattro livelli fuori terra (piano terra-1-2-3) collegati da scala interna, con unico ingresso al



civico 1 di via Giastrillo, ricadente in zona “A” con prevalenza di abitazioni residenziali di tipo economico popolare.

L’immobile, anch’esso di tipo popolare, realizzato in periodi antecedenti gli ultimi eventi bellici ha subito, come già detto, intorno agli anni sessanta delle trasformazioni; infatti dalla certificazione notarile agli atti si legge che la prima trascrizione del 1939 riguardava “casa terrana in Adrano via Catena 209” che indica una costruzione, costituita quasi sempre da un unico vano (come nel caso specifico), a piano terra, tipologia spesso presente nei quartieri più vecchi; la consuetudine era poi quella nel tempo di sopraelevare, man mano che le esigenze abitative modificavano.

Dalle ricerche condotte presso gli uffici dell’Urbanistica del Comune risulta che è stato successivamente interessato da interventi e modifiche per cui era necessario il rilascio di autorizzazione e in tal senso fu presentata richiesta al Comune di sopraelevazione, successivamente autorizzata limitatamente a tre elevazioni.

Il fabbricato, che risulta in aderenza ad altro fabbricato di proprietà altrui, presenta caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e di vetustà; la dotazione di impianti e servizi è parecchio limitata. Ristrutturata in piccola parte solo la zona adibita a cucina al piano terra (pavimenti e tinteggiature delle pareti e del soffitto) e la camera da letto al piano primo (tinteggiature delle pareti e del soffitto).

Gli impianti, elettrico e idrico, appaiono visibilmente nel loro complesso non a norma. Non presente, invece, l’impianto di riscaldamento.

I pavimenti, ad eccezione dell’ambiente adibito a cucina in cui è presente una pavimentazione in ceramica di recente posa, sono quelli un tempo di diffuso utilizzo in graniglia di marmo.

I serramenti esterni sono in legno con scuretti interni anch’essi in legno e vetri singoli da 3 mm; oltre l’obsolescenza, tutti si presentano in cattive condizioni per assenza di manutenzione.

I serramenti interni in legno si presentano quasi tutti in egual modo in cattive condizioni per assenza di manutenzione.



Per quanto riguarda gli intonaci esterni, oltre gli evidenti segni dovuti all'età (quali macchie e crepature), si notano importanti zone di distacco in corrispondenza dell'ultimo marcapiano del prospetto che dà sulla via Giatrillo. I ferri di armatura dei sotto-ballatoi risultano visibilmente ossidati con distacco del copri ferro e dell'intonaco.

I numerosi problemi visibili sugli intonaci delle facciate e sulle coperture piane fanno sì che anche gli intonaci interni degli ultimi due livelli presentino lesioni ampie e diffuse, causa di infiltrazioni di acqua durante gli eventi di pioggia, con formazioni di muffe. Si notano zone di distacco e l'ossidazione avanzata dei ferri di armatura dell'ultimo solaio.

La distribuzione degli ambienti è la seguente:

al piano terra dall'ingresso si accede direttamente nella cucina della superficie netta di mq 16,00 circa; un servizio di modeste dimensioni è realizzato in corrispondenza della rampa di scale, per cui una porzione di esso presenta altezze limitate; inesistente l'anti-bagno. L'altezza interna è pari a $h = 3,70$ m;

al piano primo si trova una camera da letto di mq 17,00 circa. Altezza interna $h=3,25$ m; superficie balcone mq 5,00 circa;

al piano secondo altra camera sostanzialmente identica alla precedente; superficie balcone mq 5,00 circa;

al piano terzo si trovano un ambiente di mq 9,50 circa da cui si accede nel terrazzino ed una latrina di circa mq 4,00. Altezza interna $h=2,40$ m. Terrazza di mq 20,00 circa.

La superficie commerciale è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della sup. lorda dell'immobile (cioè l'area edificata coperta, considerando al 50% la superficie dei muri comuni di confine) e di quella di balconi e terrazzino scoperto nella misura del 30%, per cui risulta pari a

$Sc = mq\ 32,00 \times n.\ 3\ livelli + mq\ 14 \times n.\ 1\ liv. + mq\ 30 \times 0,30 = 119,00\ mq.$

Quesito m) (determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria).



La valutazione del valore commerciale del bene colpito dalla procedura (inteso come “giusto prezzo” ottenibile dalla vendita del bene) viene effettuata con il metodo sintetico comparativo.

Si ritiene, per ovvi motivi, di non poter applicare anche il criterio di “stima a reddito” poiché nelle condizioni attuali il bene non può rappresentare una fonte di reddito concreta.

Infatti, per ricondurre l’immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorrerebbe ricorrere a vere e proprie ristrutturazioni con interventi di risanamento sulle strutture, sulle murature e di adeguamento degli impianti e finiture.

Le considerazioni espone nei paragrafi precedenti attestano ai fini della stima un’appetibilità commerciale complessivamente molto contenuta.

L’immobile, catastalmente, risulta essere una abitazione di tipo popolare.

Si è tenuto conto delle valutazioni (che si ritengono in linea con i valori di mercato rilevati in zona) espone dall’Osservatorio Immobiliare presso l’Agenzia del Territorio (Allegato n. 6) nelle rilevazioni aggiornate all’ultimo semestre 2012 per la zona centrale; si riscontra che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, il valore minimo riportato è pari a 550 €/mq e il valore massimo è pari a 750 €/mq, per abitazioni di tipo economico che rappresentano la tipologia prevalente .

Nel caso in esame, viste le complessive caratteristiche costruttive, di conservazione e di finiture, e la stessa composizione interna che si sviluppa su quattro livelli, appare congruo indicare un decremento di valore pari al 35% da applicare al valore minimo su riportato ed assumere in definitiva l’importo massimo di €/mq 360,00.

Considerato che l’immobile ha una superficie commerciale pari a 119 mq si ottiene un **valore di stima** pari a $mq\ 119 \times €/mq\ 360,00 = €\ 42.840,00$, **che si arrotonda a € 42.800,00**.

Alla stima effettuata dovrà essere detratto l’importo della sanatoria valutato complessivamente in **€ 4.500,00** come segue:

Per oblazione



Sup. utile resid.	Sup. non resid.	Sup. tot.	Tipol. Abuso	Oblaz. €/mq	Importo
17,00	5,00*60%	20,00	1	€ 100,00	€ 2.000,00

Per anticipazione oneri di concessione – ampliamenti

Numero abitanti	Misura oneri €/mq	Superficie mq	Importo
Da 10.001 a 100.000	55,00 €	17,00	€ 935,00

Per spese tecniche forfetarie e rilasci n.o.: € 1.500,00. Per cui complessivamente si arrotonda a € 4.500,00.

Ne consegue che il valore finale da indicare per la forzata vendita è di € 42.800 - € 4.500 = **€ 38.300,00**

Il **trasferimento del pignorato non è soggetto a IVA** in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

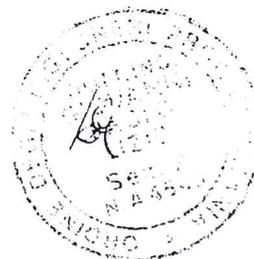
Quesito n) (indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice).

Viste le caratteristiche del bene oggetto della vendita, la stessa deve avvenire per **singolo lotto**.

Quesito o) (allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita la documentazione fotografica interna ed esterna dei luoghi di causa, allegata alla presente relazione. Altresì, è stata prodotta la planimetria catastale del bene in scala 1/200.

Quesito p) (accertare, 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 presente quesito non viene trattato, poiché, il bene oggetto della vendita risulta in proprietà per 1000/1000 piena al soggetto esecutato.

Quesito 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).*

Il presente quesito non viene trattato, poiché, il pignoramento ha colpito un unico bene in proprietà per 1000/1000 piena.

INDICAZIONI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Il bene oggetto di vendita presenta in definitiva le seguenti caratteristiche:

Abitazione sita in Adrano (Ct), via Giastrillo,1 - piano T-1-2-3 di vani catastali 5,5 (N.C.E.U. Fg 79 part. 1657)

VALORE DI STIMA = € 42.800,00

VALORE DI VENDITA = € 38.300,00 (diconsi euro trentottomilatrecento)

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G. E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita del bene oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 10.10.2013



La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata in un originale ed una copia in forma cartacea ed due ulteriori copie su supporto informatico (cd-rom)

Allegati :

- 1) Generalità dell'esecutato (distinto e separato);
- 2) Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio (visure e planimetrie catastali dell'u.i. in scala 1:200);
- 3) Comunicazioni di inizio operazioni peritali alle parti (a mezzo racc. a/r 1 e pec) e verbale di sopralluogo del 16.07.2013;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Istanza di accesso agli atti presso il comune - copia certificato di destinazione urbanistica – copia n.o. per esecuzione lavori;
- 6) Osservatorio del mercato immobiliare – Banca Dati dell'Ag. delle Entrate
- 7) Trasmissione copia alle parti – ricevuta postale conferma e-mail;
- 8) Nota spese e competenze richieste dal C.T.U.

