

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
*Sesta Sezione Civile*  
*Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*  
G.E. Cons. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo  
Proc. Es. Imm. n.268/2012 R.G.E. - Unicredit S.p.A.

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**- SESTA SEZIONE CIVILE -**  
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Cons. Dott.<sup>ssa</sup> Maria Fascetto Sivillo

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**n. 268/2012 R.G.E.**

promossa da UNICREDIT S.p.A.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
Consulente tecnico d'Ufficio Geom. Massimo C. Parisi

**RELAZIONE PERITALE**



## INDICE

### - PARTE I - GENERALITA'

- 1. INCARICO**
  - 1.1 Decreto di nomina
  - 1.2 Verbale di conferimento di incarico e quesiti
- 2. TITOLO ESECUTIVO**
- 3. OPERAZIONI PERITALI**
  - 3.1 Adempimenti preliminari allo svolgimento dell'incarico
  - 3.2 Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali
  - 3.3 Inizio formale delle operazioni peritali (sopralluogo)

### - PARTE II - RISPOSTE AI QUESITI

- 1. RISPOSTE AI QUESITI a) ED I)**
  - 1.1 Esatta identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori
  - 1.2 Dati catastali
  - 1.3 Confini
  - 1.4 Tipologia
  - 1.5 Conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti
  - 1.6 Consistenza, Destinazione d'uso, Altezza interna utile, Rifiniture interne ed esterne
  - 1.7 Stato di conservazione
  - 1.8 Dotazioni condominiali
- 2. RISPOSTE AL QUESITO b)**
  - 2.1 Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione
- 3. RISPOSTE AL QUESITO c)**
  - 3.1 Proprietà dei beni e regime patrimoniale
- 4. RISPOSTE AL QUESITO d)**
  - 4.1 Esatta provenienza dei beni
  - 4.2 Continuità delle trascrizioni
- 5. RISPOSTE AL QUESITO e)**
  - 5.1 Documentazione mancante
- 6. RISPOSTE AL QUESITO f)**
  - 6.1 Formalità pregiudizievoli (comuni per entrambi i beni)
  - 6.2 Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento (comuni ad entrambi i beni)
- 7. RISPOSTE AL QUESITO g)**
  - 7.1 Identificazione catastale e variazioni catastali
- 8. RISPOSTE AL QUESITO h)**
  - 8.1 Destinazione urbanistica
- 9. RISPOSTE AL QUESITO i)**
  - 9.1 Conformità degli immobili alle norme urbanistiche
- 10. RISPOSTE AL QUESITO j)**
  - 10.1 Domanda in sanatoria da presentare ex art.40 6° comma L.47/85 o art.46 comma 5 D.P.R.380/01
  - 10.2 Sanabilità o condonabilità ex D.L. 269/2003 ovvero L.326/2003. Oblazione ed oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione)
  - 10.3 Pendenza di procedure amministrative o sanzionatorie e loro costi
  - 10.4 Non sanabilità dell'abuso. oneri economici necessari per la demolizione, emissione di ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali
- 11. RISPOSTE AL QUESITO k)**
  - 11.1 Utilizzazione dei beni
- 12. RISPOSTE AL QUESITO l)**
- 13. RISPOSTE AL QUESITO m)**
  - 13.1 Stima del valore di ciascun immobile
- 14. RISPOSTE AL QUESITO n)**
  - 14.1 Vendita in unico lotto o in più lotti separati
  - 14.2 Piano di vendita degli immobili



- 15. RISPOSTE AL QUESITO o)**  
15.1 Documentazione fotografica esterna ed interna  
15.2 Acquisizione della planimetria catastale dei fabbricati
- 16. RISPOSTE AL QUESITO p)**  
16.1 Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti
- 17. RISPOSTE AL QUESITO q)**  
17.1 Progetto di divisione in caso di più beni pignorati in quota

**- PARTE III -**

**STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

- 1. CRITERIO DI STIMA**
- 2. DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI**  
2.1 Superficie commerciale (S.C.) del garage  
2.2 Superficie commerciale (S.C.) dell'abitazione
- 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**  
3.1 Valore della stima  
3.2 Più probabile valore di mercato  
3.3 Quota di valore di pertinenza dei debitori eseguiti
- 4. VENDITA**  
4.1 Modalità  
4.2 Piano di vendita
- 5. INCOMBENZE FISCALI**  
5.1 Caratteristiche fiscali  
5.2 I.V.A.

**- PARTE VI -**  
**DOCUMENTI**

- 1. DISTINTI DOCUMENTI IN APPENDICE**  
1.1 Estratto di mappa catastale 1:2000 (\*)  
1.2 Planimetrie catastali degli immobili 1:100  
1.3 Visure storiche catastali degli immobili  
1.4 Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Adrano  
1.5 Rilievo fotografico
- 2. DISTINTI DOCUMENTI ATTIVITÀ PERITALI**  
2.1 Comunicazioni inviate alle Parti ex 4 REV sub.b) e sub.c) (\*)  
2.2 Attestazioni di invio alle parti di copia dell'elaborato peritale (\*)  
2.3 Verbale di sopralluogo (\*)  
2.4 Generalità dei debitori eseguiti  
2.5 Istanza di liquidazione dell'onorario e delle spese (\*)

**AVVERTENZE**

1. Nel rispetto della normativa sulla privacy ed ai fini della pubblicità su internet le copie digitali del presente elaborato non riportano i sopraindicati documenti segnati con asterisco.
2. Le generalità complete del debitore eseguito sono riportate su supporto cartaceo/digitale, distinto e separato dal contesto dell'elaborato peritale.

\*\*\*



**- PARTE I -  
GENERALITA'**

**1. INCARICO**

**1.1 Decreto di nomina**

Con Decreto di nomina emesso in data 23 Settembre 2013 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Cons. Dott.<sup>ssa</sup> Maria Fascetto Sivillo nominava il sottoscritto Geom. Massimo C. Parisi iscritto all'Albo dei Geometri di Catania al n.3311 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n.383 con studio in Via Dalmazia n.36 – 95127 Catania, quale Consulente Tecnico di Ufficio (CTU) nella procedura esecutiva immobiliare emarginata in epigrafe fissando l'udienza di comparizione al giorno 21 Aprile 2014.

**1.2 Verbale di conferimento di incarico e quesiti**

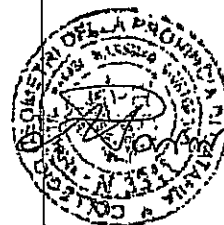
Con Verbale di conferimento di incarico di stima dei beni pignorati del 13 Novembre 2013, il Giudice dell'esecuzione conferiva al sottoscritto il suddetto incarico – il quale accettava prestando il giuramento di rito nelle mani dello stesso Giudice e dichiarando di non versare in alcuna situazione di incompatibilità – e sottoponeva allo stesso 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;
- 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;



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
*Sesta Sezione Civile*  
*Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*  
G.E. Cons. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo  
Proc. Es. Imm. n.268/2012 R.G.E. - Unicredit S.p.A.

- 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<sup>a</sup> 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;



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
*Sesta Sezione Civile*  
*Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*  
G.E. Cons. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo  
Proc. Es. Imm. n.268/2012 R.G.E. - Unicredit S.p.A.

- 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'attività 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;
- 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. allegghi 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



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
*Sesta Sezione Civile*  
*Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*  
G.E. Cons. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo  
Proc. Es. Imm. n.268/2012 R.G.E. – Unicredit S.p.A.

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 CTU 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.

Contestualmente il Giudice dell'esecuzione:

- o autorizzava 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.
- o invitava l'esperto:
  - a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate indicazioni di cui al mod.1 che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato;
  - ad inviare, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti, una copia della stessa relazione alle parti (quindi al debitore, anche se non costituito, al creditore procedente nonché a tutti i creditori intervenuti) a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta raccomandata con a.r., come previsto dall'art 173 *bis* disp. att. c.p.c.;



- a depositare la relazione, entro 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, unitamente alla documentazione attestante la trasmissione della relazione alle parti ed alla dichiarazione in cui, per ciascuna delle parti, sia indicata la data di spedizione;
- ad intervenire personalmente all'udienza di comparizione delle parti, per rendere i prescritti chiarimenti qualora riceva osservazioni dalle parti nei 15 giorni anteriori all'udienza, come previsto dal medesimo articolo.

Infine il Giudice dava 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.

## **2. TITOLO ESECUTIVO**

Con atto di pignoramento immobiliare promosso dalla UniCredit S.p.A., notificato ai debitori il 20-01-2012 a mezzo raccomandate con a.r., è stata pignorata la totalità delle quote della proprietà e/o altri diritti di competenza dei debitori, sui seguenti beni immobili:

- garage sito in Adrano (CT) Via Della Regione n.154, piano terra, categ. C6, mq 47, al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT) al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted]
- abitazione di tipo economico sita in Adrano (CT) Via Della Regione n.154, piano primo, categ. A3, vani 5,5 al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT) al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted]

## **3. OPERAZIONI PERITALI**

### **3.1 Adempimenti preliminari allo svolgimento dell'incarico**

Il sottoscritto CTU in data 15/11/2013 provvedeva a comunicare agli esecutati a mezzo raccomandata con a.r., quanto previsto dal punto 2.b. del mod.4. In data 20/11/2013 i debitori contattavano telefonicamente il sottoscritto comunicandogli che gli immobili pignorati non erano occupati da terzi.

### **3.2 Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali**

Il sottoscritto CTU in data 25/11/2013 provvedeva a comunicare agli esecutati a mezzo raccomandata con a.r. ed alla parte procedente ed agli intervenienti a mezzo fax, la data, l'ora ed il luogo fissati per l'inizio formale delle operazioni peritali, ovvero per il giorno 12/12/2013 alle ore 15:00.

### **3.3 Inizio formale delle operazioni peritali (sopralluogo)**

Sui luoghi per cui è causa, alla data ed all'ora prestabilite, il sottoscritto CTU dava formale inizio alle operazioni peritali, eseguendo il sopralluogo alla presenza dei debitori; nessuno era presente per le parti creditrici. Nella medesima circostanza, ultimato il rilievo planimetrico e fotografico dei luoghi, dichiarava concluse le suddette operazioni, redigendo il relativo verbale di sopralluogo e sottoscrivendolo congiuntamente alle parti presenti.





**- PARTE II -**  
**RISPOSTE AI QUESITI**

**1. RISPOSTE AI QUESITI a) ED I)**

**1.1 Esatta identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori**

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio condominiale a cinque elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Adrano (CT) in Via Della Regione con portone d'ingresso al civico n.154 (vedi foto FO-1 e FO-2), realizzato con struttura portante in cemento armato. L'edificio nel suo insieme presenta le pareti esterne rifinite al rustico essendo privo di intonaco, è dotato di portone d'ingresso in metallo e vetro, ed il vano scala è rifinito in lastre di marmo e ringhiera in metallo.

- Garage: sito al piano terra con accesso diretto dalla pubblica strada al civico provvisorio n.158 (sui luoghi duplicato);

- Abitazione: sita al piano primo con accesso dal corpo scala condominiale (vedi foto FO-3).

**1.2 Dati catastali**

- Garage: Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT), Via Della Regione n.154, piano terra, Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] Categ. C6, Classe 8, Consistenza m<sup>2</sup> 47, Rendita € 152,92 (L. 296.100), Partita 12007 Mod.58, intestato a:

[redacted]  
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted]  
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

- Abitazione: Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT), Via Della Regione n.154, piano primo, Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] Categ. A3, Classe 9, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 340,86 (L. 660.000), Partita 12007 Mod.58, intestato a:

[redacted]  
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted]  
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

**1.3 Confini**

- Garage: Nord/Ovest Via Della Regione, Sud/Ovest ed Nord/Est altri immobili di proprietà di terzi, Sud/Est Via Massimo D'Azeglio;

- Abitazione: Nord/Ovest Via Della Regione, Sud/Ovest vano scala e altro immobile di proprietà di terzi, Nord/Est altro immobile di proprietà di terzi, Sud/Est Via Massimo D'Azeglio.

**1.4 Tipologia**

Unità immobiliari facenti parte di un edificio condominiale.



**1.5 Conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti**

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono sostanzialmente conformi a quelli emergenti dai certificati prodotti e/o in atti, ad eccezione di qualche difformità grafica riscontrata sulle planimetrie catastali, che non comportano variazioni nella sostanza dei beni.

**1.6 Consistenza, Destinazione d'uso, Altezza interna utile, Rifiniture interne ed esterne, Impianti**

- Garage: è dotato di apertura carrabile prospiciente Via Della Regione, rifinita con infisso metallico a 4 ante con aperture a compasso, in parte cieche ed in parte munite di grate di aerazione; inoltre è dotato di finestra prospiciente via Massimo D'Azeglio, rifinita con infisso metallico a 3 ante con aperture a compasso ed una serranda metallica (vedi foto FO-4). Al suo interno l'immobile si presenta rifinito al rustico, essendo le pareti, il piano di calpestio ed il soffitto privi di intonaco (vedi foto FO-5); è dotato di impianto elettrico sottotraccia; l'altezza interna è di m.4,20-costante, la superficie netta interna è di m<sup>2</sup> 47,00 circa e la superficie lorda è di m<sup>2</sup> 57,00 circa.

- Abitazione: di tipo economico è composta da un ingresso (vedi foto FO-6), un corridoio (vedi foto FO-7), tre vani letto (vedi foto FO-8, FO-9, FO-10), una cucina (vedi FO-11), un servizio igienico (vedi FO-12), un salone (vedi FO-13), una veranda esterna sul ballatoio lato Via D'Azeglio (vedi FO-14) e infine un ripostiglio posto in fondo al corridoio (vedi foto FO-15); l'appartamento è dotato altresì di un balcone prospiciente Via Della Regione a ridosso del servizio igienico e del salone ed uno prospiciente Via Massimo D'Azeglio, a ridosso delle camere da letto, in parte coperto a veranda. Al suo interno l'immobile presenta rifiniture di tipo economico (pavimentazione in ceramica, rivestimento pareti servizi con piastrelle in maiolica, tinteggiatura pareti e soffitti) correntemente impiegate alla fine degli anni '70 del secolo scorso in immobili simili. E' dotato di impianti tecnologici del tipo sottotraccia (elettrico, idrico-sanitario, antenna tv) e di impianto di riscaldamento del tipo tradizionale per convezione costituito da una caldaia e da caloriferi a piastra collocati nei singoli vani.

La superficie utile coperta è di m<sup>2</sup> 125,00 circa; la superficie lorda è di m<sup>2</sup> 148,00 circa e la superficie dei balconi è di m<sup>2</sup> 18,00 circa.

**1.7 Stato di conservazione**

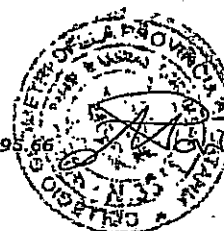
Sufficiente livello di manutenzione e conservazione degli immobili.

**1.8 Dotazioni condominiali**

Quelle standard contemplate dal Codice civile.

**2. RISPOSTE AL QUESITO b)**

**2.1 Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**



I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti e vi è corrispondenza tra loro; il pignoramento ha colpito solo quote spettanti ai debitori.

### 3. RISPOSTE AL QUESITO c)

#### 3.1 Proprietà dei beni e regime patrimoniale

I beni pignorati risultano esclusivamente di proprietà dei debitori esegutati, in regime di comunione legale tra loro.

### 4. RISPOSTE AL QUESITO d)

#### 4.1 Esatta provenienza dei beni

Gli immobili sono pervenuti ai debitori esegutati da potere di [redacted] a [redacted] per atto di compravendita del 17/10/2007 Rep. n.57388 Racc. n.5695 in notar Scirè Risichella Sebastiana di Catania.

#### 4.2 Continuità delle trascrizioni

E' stata accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

### 5. RISPOSTE AL QUESITO e)

#### 5.1 Documentazione mancante

La documentazione prodotta risulta completa.

### 6. RISPOSTE AL QUESITO f)

#### 6.1 Formalità pregiudizievoli (comuni per entrambi i beni)

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento del 20/01/2012 - notificato ai debitori esegutati il 20/01/2012, depositato presso il Tribunale di Catania il 02/03/2012, trascritto il 08/03/2012 ai n.ri 10619/12885 - entrambi i beni pignorati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

##### a) Iscrizioni:

- 23/10/2007 ai n.ri 19189/70971 nascente da atto di mutuo del 17/10/2007 di euro 130.000,00 (durata 20 anni, ipoteca euro 195.000,00) in notar Sebastiana Scirè Risichella a favore del Banco di Sicilia Società per Azioni - Palermo (C.F. 05102070827) contro i debitori esegutati, su:

- 1/1 abitazione di tipo economico (A3) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154, piano I, in catasto fabbricati al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] li vani 5,5;

- 1/1 garage (C6) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154-158, piano T, in catasto fabbricati al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] di mq. 47;

- 11/03/2010 ai n.ri 16361/6262 nascente da ipoteca legale del ruolo esattoriale n.190810/2009 del 12/02/2010 (sorte capitale euro 43.907,70; ipoteca euro 87.815,40) a favore di SERIT Sicilia S.p.A.-Catania (C.F. 04739330829) contro uno soltanto dei due debitori esegutati, su:



- 1/2 abitazione di tipo economico (A3) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154, piano 1, in catasto fabbricati al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] di vani 5,5;

- 1/2 garage (C6) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154-158, piano T, in catasto fabbricati al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] di mq. 47;

**b) Trascrizioni:**

- 08/03/2012 ai n.ri 12885/10619 nascente da atto di pignoramento del Tribunale di Catania del 20/01/2012 (sorte capitale non citata), a favore della Unicredit S.p.A.-Roma (C.F. 00348170101) contro i debitori eseguiti, su:

- 1/1 abitazione di tipo economico (A3) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154, piano 1, in catasto fabbricati al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] di vani 5,5;

- 1/1 garage (C6) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154-158, piano T, in catasto fabbricati al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] di mq. 47;

**6.2 Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento (comuni ad entrambi i beni)**

**a) Iscrizioni:**

- 23/10/2007 ai n.ri 19189/20971 nascente da atto di mutuo del 17/10/2007 di euro 130.000,00 (durata 20 anni, ipoteca euro 195.000,00) in notar Sebastiana Scirè Risichella a favore del Banco di Sicilia Società per Azioni - Palermo (C.F. 05102070827) contro i debitori eseguiti, su:

- 1/1 abitazione di tipo economico (A3) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154, piano 1, in catasto fabbricati al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] di vani 5,5;

- 1/1 garage (C6) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154-158, piano T, in catasto fabbricati al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] di mq. 47;

- 11/03/2010 ai n.ri 16361/6262 nascente da ipoteca legale del ruolo esattoriale n.190810/2009 del 12/02/2010 (sorte capitale euro 43.907,70; ipoteca euro 87.815,40) a favore di SERIT Sicilia S.p.A.-Catania (C.F. 04739330829) contro uno soltanto dei due debitori eseguiti, su:

- 1/2 abitazione di tipo economico (A3) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154, piano 1, in catasto fabbricati al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] di vani 5,5;

- 1/2 garage (C6) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154-158, piano T, in catasto fabbricati al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] di mq. 47;

**b) Trascrizioni:**

- 08/03/2012 ai n.ri 12885/10619 nascente da atto di pignoramento del Tribunale di Catania del 20/01/2012 (sorte capitale non citata), a favore della Unicredit S.p.A.-Roma (C.F. 00348170101) contro i debitori eseguiti, su:

- 1/1 abitazione di tipo economico (A3) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154, piano 1, in catasto fabbricati al Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub. [redacted] di vani 5,5;



- 1/1 garage (C6) in Adrano (CT), via Della Regione n. 154-158, piano T, in catasto fabbricati al Fg. Part. Sub. di mq. 47;

**7. RISPOSTE AL QUESITO g)**

**7.1 Identificazione catastale e variazioni catastali**

L'identificazione catastale dei beni pignorati trova rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento, pertanto non si riscontrano variazioni da eseguire che risultino strettamente necessarie ed indispensabili al trasferimento dei beni.

**8. RISPOSTE AL QUESITO h)**

**8.1 Destinazione urbanistica**

I beni pignorati siti in Adrano (CT), ricadono:

- in Zona "B1: Sopraelevazione e trasformazione" (art.59 del regolamento edilizio) del P.R.G. approvato con D.A. 828/88 del 13/06/1988;
- in Zona "B2: Aree residenziali esistenti e di completamento" (art.11 delle norme di attuazione) con vincolo Aree archeologiche ed aree di interesse archeologico (art.4 delle norme di attuazione) del P.R.G. adottato dal Commissario ad acta con delibera n.1 del 04/02/2011.

**9. RISPOSTE AL QUESITO i)**

**9.1 Conformità degli immobili alle norme urbanistiche**

**a. Epoca di realizzazione degli immobili**

L'anno di costruzione ovvero di ultimazione lavori non è accertabile dalla documentazione in atti e/o presente presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Adrano, pertanto si presume risalga alla fine degli anni '70 del secolo scorso.

**b. Estremi del provvedimento autorizzatorio**

- Progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale con verbale n.2 nella seduta del 18/03/1966 relativo alla costruzione di una casa composta da due garage ed un ripostiglio al piano terra ed un appartamento al piano primo;

- Nulla osta per esecuzioni lavori edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Adrano il 23/03/1966, pratica edilizia n.110/66.

**c. Conformità degli immobili alle previsioni del provvedimento autorizzatorio**

- Il garage al piano terra risulta conforme al progetto approvato;
- l'appartamento al piano primo risulta non conforme al progetto approvato.

**d. Difformità e/o modifiche al progetto approvato**

L'appartamento al piano primo presenta le seguenti difformità:

- 1- il vano scala risulta più piccolo e pertanto l'immobile risulta ampliato verso il suddetto vano scala;
- 2- la distribuzione degli spazi interni risulta variata;



- 3- la bucatara della cucina e quella del vano 3 risultano finestre anzi che porte-finestra;
- 4- i due ballatoi prospicienti Viale Della Regione risultano unificati in un unico ballatoio;
- 5- i due ballatoi prospicienti Via Massimo D'Azeglio risultano unificati in un unico ballatoio.

**e. Istanze di condono presentate**

Non risultano presentate istanze di condono per gli immobili pignorati. Tuttavia risultano presentate n.3 istanze di condono, attualmente in corso di istruttoria, relative ad altrettanti immobili di proprietà di terzi, realizzati al 2°-3°-4° piano in sopraelevazione dell'edificio esistente quindi dell'immobile in oggetto, con le quali l'Ufficio Urbanistica intende "sanare" la difformità del corpo scala e pertanto la conseguente difformità dell'immobile pignorato limitatamente al precedente sub 9.1.d.1.

**10. RISPOSTE AL QUESITO j)**

**10.1 Domanda in sanatoria da presentare ex art.40 6° comma L.47/85 o art.46 comma 5 D.P.R. 380/01**

E' possibile presentare domanda in sanatoria al fine di regolarizzare le difformità di cui ai precedenti subb. 9.1.d.2-3-4-5. I costi sono sommariamente e prudenzialmente quantificabili in € 7.000,00 per oneri comunali, oblazione, diritti, bolli e competenze tecniche.

**10.2 Sanabilità o condonabilità ex D.L. 269/2003 ovvero L.326/2003. Oblazione ed oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione)**

Per la sanabilità dell'immobile si veda il precedente sub. 10.1.

**10.3 Pendenza di procedure amministrative o sanzionatorie e loro costi**

Non risultano pendenti sugli immobili pignorati procedure amministrative o sanzionatorie.

**10.4 Non sanabilità dell'abuso. oneri economici necessari per la demolizione, emissione di ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali**

Non si rilevano abusi non sanabili eseguiti sui beni pignorati.

**11. RISPOSTE AL QUESITO k)**

**11.1 Utilizzazione dei beni**

I beni risultano occupati dai debitori

**12. RISPOSTE AL QUESITO l)**

Vedasi risposte al quesito a).

**13. RISPOSTE AL QUESITO m)**

**13.1 Stima del valore di ciascun immobile**

Si rimanda al capitolo successivo relativo alle stime.

**14. RISPOSTE AL QUESITO n)**

**14.1 Vendita in unico lotto o in più lotti separati**



Si rimanda alla Parte II sub 3 della presente relazione.

**14.2 Piano di vendita degli immobili**

Si rimanda alla Parte II sub 4. della presente relazione.

**15. RISPOSTE AL QUESITO o)**

**15.1 Documentazione fotografica esterna ed interna**

E' stato eseguito idoneo rilievo fotografico esterno ed interno degli immobili.

**15.2 Acquisizione della planimetria catastale dei fabbricati**

Sono state acquisite le planimetrie catastali dei fabbricati.

**16. RISPOSTE AL QUESITO p)**

**16.1 Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti**

I beni in testa ai debitori sono stati pignorati nella loro totalità, pertanto si rimanda alla stima dei valori degli immobili.

**17. RISPOSTE AL QUESITO q)**

**17.1 Progetto di divisione in caso di più beni pignorati in quota**

Per quanto riportato in risposta al quesito p) il sopraccitato caso non si è verificato.

**- PARTE III -**

**STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

**1. CRITERIO DI STIMA**

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati sia alla data di alienazione degli stessi con riferimento all'attualità.

La definizione del valore di mercato fornita dal Tegova nei suoi International Valuation Standards, successivamente recepita dalla Royal Institution Surveyors e confermata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari 2, è *"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Il sottoscritto perito estimatore, esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico nonché valutati gli aspetti salienti dei beni su cui deve operarsi la stima, ritiene di poter adottare il criterio del parametro tecnico per confronto diretto.

Di fatti non paiono pertinenti al caso in questione i metodi finanziari, che in virtù di dati poco certi e non verificabili, non forniscono la necessaria attendibilità del risultato come pure quelli relativi al costo di costruzione che sottintendono una ampia variabilità in funzione dei numerosi elementi fiscali, amministrativi, tecnici e logistici. Appare invece pertinente il criterio del parametro tecnico per confronto diretto, che a giudizio del sottoscritto, pur



facente parte di una espressione soggettiva, può fornire, anche in virtù della ordinarietà tipologica dei beni oggetto di stima, se validamente supportato da una dettagliata e capillare analisi ed indagine di mercato, gli elementi più semplici e diretti volti ad identificare una valutazione sulla base di condizioni del mercato storiche e quindi conosciute.

Tale criterio permette di procedere alla stima del valore mediante la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri immobili analoghi e simili sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo. La suddetta definizione trova conferma con quella fornita dalla Banca d'Italia che indica "ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare, il valore del bene può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alle qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente". Le valutazioni si fonderanno sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

## **2. DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALI**

### **2.1 Superficie commerciale (S.C.) del garage**

In questo caso la superficie commerciale dell'immobile coincide con la superficie lorda dell'immobile, ed è di S.C.= m<sup>2</sup> 57,00

### **2.2 Superficie commerciale (S.C.) dell'abitazione**

- superficie lorda: m<sup>2</sup> 148,00

- superficie balconi: m<sup>2</sup> 18,00

- coefficiente di riduzione per i balconi: 0,25

Pertanto si ottiene:

$$S.C. = 148,00 + (18,00 \times 0,25) = m^2 152,50$$

## **3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

### **3.1 Valore della stima**

Pertanto in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato in loco per beni simili presso operatori locali del mercato immobiliare, consultando pubblicazioni specializzate e considerando altresì tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e delle loro possibili richieste sul mercato immobiliare della zona si determinano i valori attuali:

*Abitazione* di m<sup>2</sup> 152,50 ad €/m<sup>2</sup> 700,00 = € 106.750,00

*Garage* di m<sup>2</sup> 57,00 ad €/m<sup>2</sup> 640,00 = € 36.480,00

Totale Valore della stima: € 143.230,00

Valore della stima in arrotondamento pari ad € 143.250,00.

### **3.2 Più probabile valore di mercato**





A tale valore deve detrarsi il costo presunto per la sopraccitata eventuale pratica di sanatoria, stimato in € 7.000,00 oltre IVA e contributi pensionistici di legge per le prestazioni professionali.

Si ottiene così: € 143.250,00 – € 7.000,00 = € 136.250,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni oggetti di perizia intestati agli esecutati risulta pari ad **€ 136.250,00** (eurocentotrentaseimiladuecento/00).

### 3.3 Quota di valore di pertinenza dei debitori esecutati

I beni in testa ai debitori sono stati pignorati nella loro totalità, pertanto la quota di pertinenza dei debitori esecutati è pari al 100% di € 136.250,00.

## 4. VENDITA

### 4.1 Modalità

Si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto in quanto, trattandosi di abitazione con annesso garage di pertinenza, si ottiene un maggior profitto rispetto ad una vendita a lotti separati.

### 4.2 Piano di vendita

- Garage di m<sup>2</sup> 57,00 commerciali in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT), Via Della Regione n.154, piano terra, Fg. ■ Part. ■ Sub. ■ Categ. C6, Classe 8, Consistenza m<sup>2</sup> 47, Rendita € 152,92 (L. 296.100), Partita 12007 Mod.58, in testa al 100% ai debitori esecutati;

- Abitazione di m<sup>2</sup> 152,00 commerciali in buone condizioni di manutenzione e conservazione, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT), Via Della Regione n.154, piano primo, Fg. ■ Part. ■ Sub. ■ Categ. A3, Classe 9, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 340,86 (L. 660.000), Partita 12007 Mod.58, in testa al 100% ai debitori esecutati.

Prezzo base di vendita **€ 136.250,00.**

## 5. INCOMBENZE FISCALI

### 5.1 Caratteristiche fiscali

Non presenta caratteristiche di abitazione di lusso ex D.M. 02/08/1969.

### 5.2 I.V.A.

Si ritiene che l'immobile non sia soggetto al pagamento dell'I.V.A. stante che il suo trasferimento non avviene nell'esercizio di impresa.

## - PARTE VI - DOCUMENTI

### I. DISTINTA DOCUMENTI IN APPENDICE

#### 1.1 Estratto di mappa catastale 1:1000 (\*)



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
Sesta Sezione Civile  
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari  
G.E. Cons. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo  
Proc. Es. Imm. n.268/2012 R.G.E. - Unicredit S.p.A.

- 1.2 Planimetrie catastali degli immobili 1:100
- 1.3 Visure storiche catastali degli immobili
- 1.4 Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Adrano
- 1.5 Rilievo fotografico
- 2. **DISTINTA DOCUMENTI ATTIVITÀ PERITALI**
- 2.1 Comunicazioni inviate alle Parti ex 4 REV sub.b) e sub.c) (\*)
- 2.2 Attestazioni di invio alle parti di copia dell'elaborato peritale (\*)
- 2.3 Verbale di sopralluogo (\*)
- 2.4 Generalità del debitori esecutati
- 2.5 Istanza di liquidazione dell'onorario e delle spese (\*)

Nota: I documenti indicati con asterisco non sono compresi nella versione digitale del presente elaborato.

Catania, 11 Marzo 2014

IL CONSULENTE TECNICO DELL'UFFICIO

Geom. Massimo C. Parisi



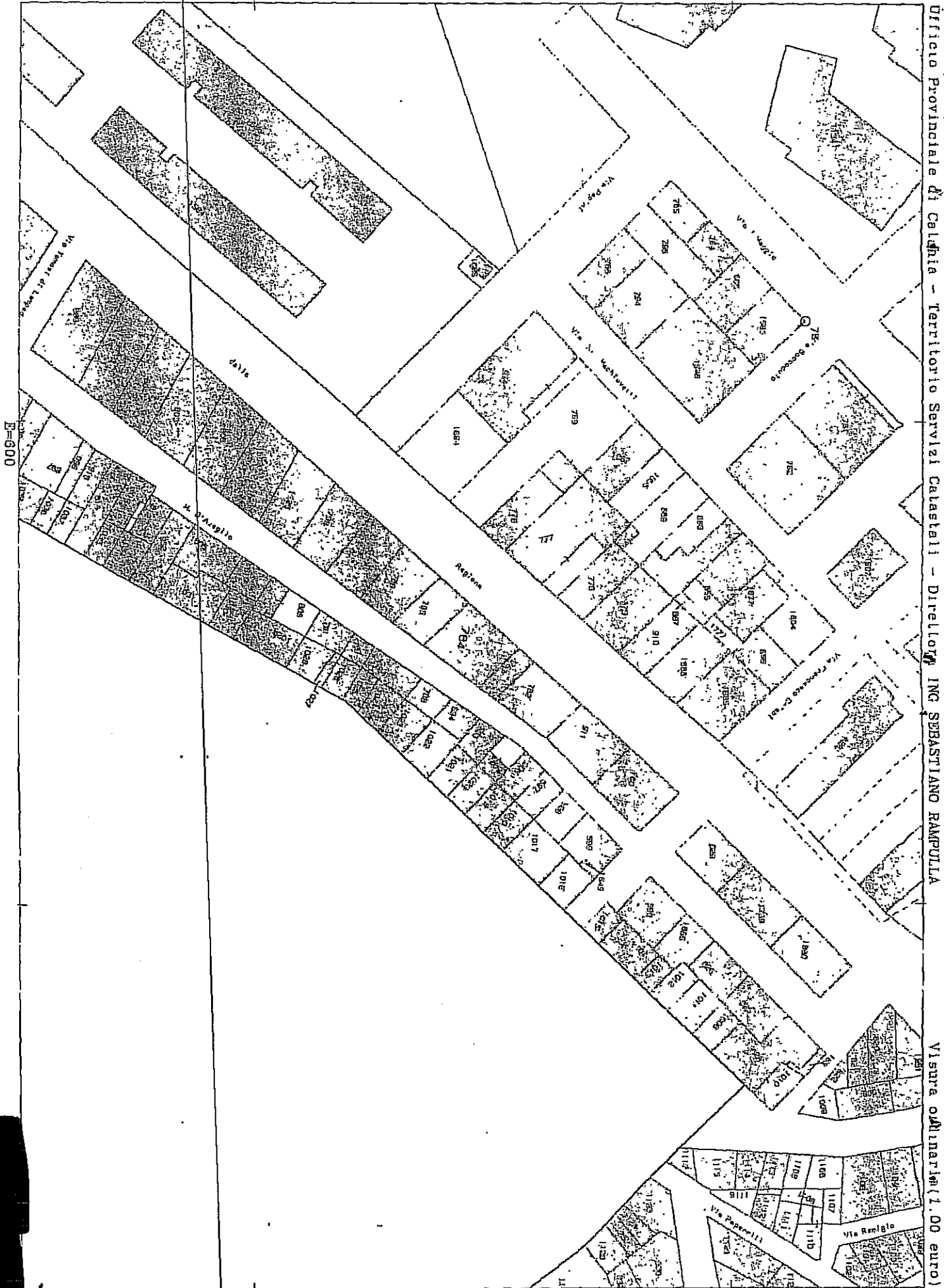
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi 11 MAR. 2014



AL PREZARIO  
Dott.ssa Maria D'Urso

N=1300



E=600

Ufficio Provinciale di Calabria - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING SEBASTIANO RAMPULLA

Visura ordinaria (1.00 euro)

Comune: ADRANO  
 Foglio: [redacted]  
 Richiedente: PARISI MASSIMO

Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267 000 x 180 000 metri

29-Nov-2013 10 16  
 Prot. n. CT0352002/2013

MODULARIO  
E. 402



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

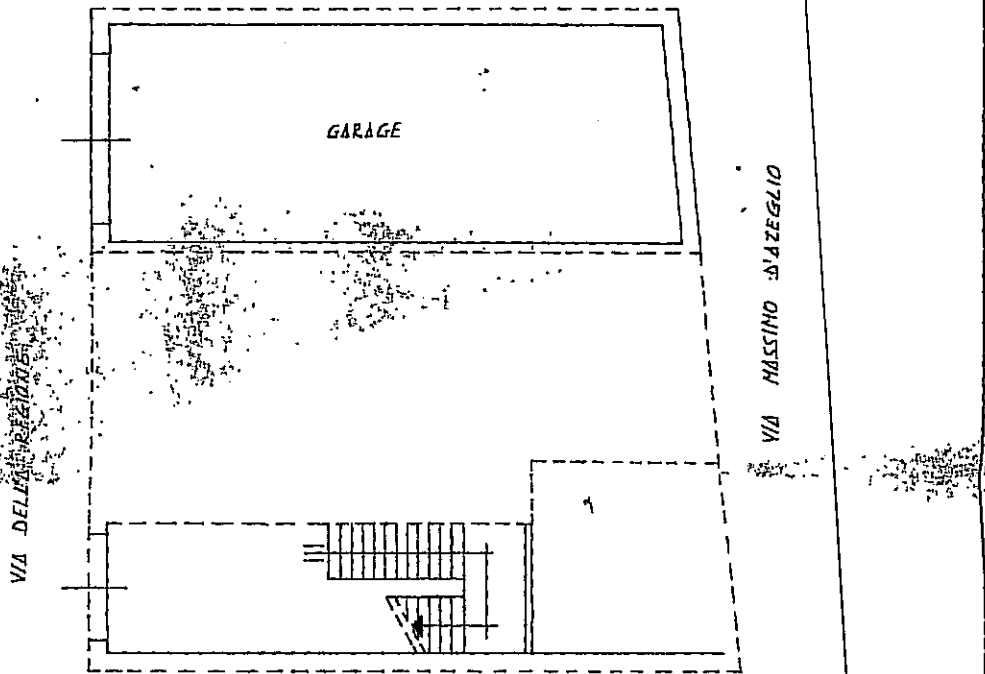
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1978, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ADRANO Via DELLA REGIONE N° 154

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAVANIA



PIANO TERRA

1564190

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

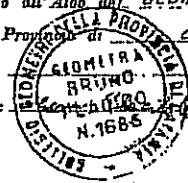
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal GEOM. PIACIO BRUNO  
(Titolo, nome e cognome dell'incarico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di CAVANIA

DATA  
Firma: [Signature]



Comune di ADRANO (0056) - Situazione al 09/01/2014 - Comune di ADRANO (0056) - Form. di n. 1 - A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

MODULARIO  
F. n. 100 - 1986



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 64)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

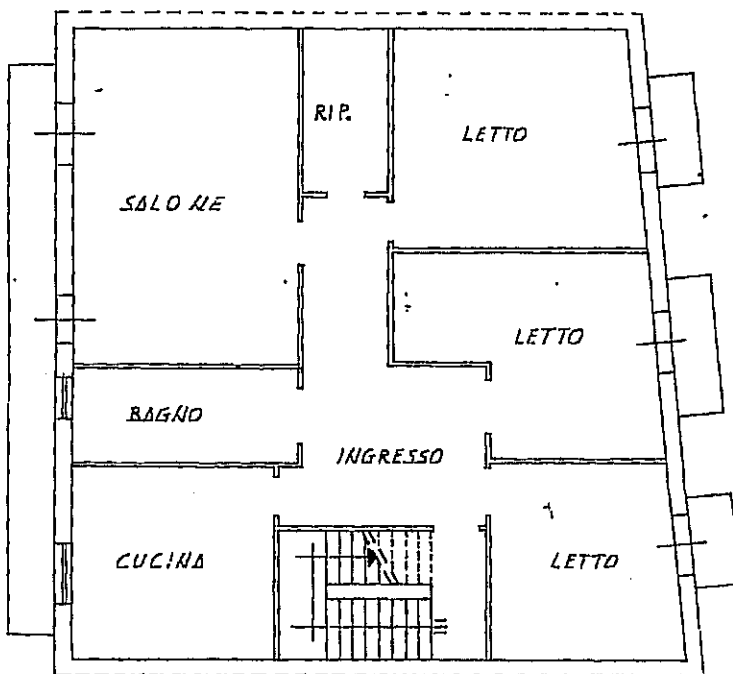
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ADRANO

Via DELLA REGIONE N° 154

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

VIA DELLA REGIONE



PIANO 1

1564191

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

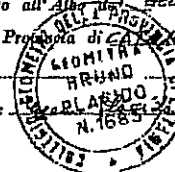
Compilata dal GEOM. PLACIDO BRUNO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di CATANIA

DATA

Firma: PLACIDO BRUNO



Comune di ADRANO (A056) - Situazione al 09/01/2014 - Via DELLA REGIONE n. 154 piano 1;