

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**

Procedura esecutiva n.668/2014  
*Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari*

*Giudice:* Dott.ssa Maria Angela Chisari  
*C.T.U.:* Arch. Davide Orazio Spampinato

**PREMESSA**

Con decreto di nomina del 03.04.2017 (*Allegato A*), il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, veniva nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) nella procedura esecutiva segnata al Reg. Gen. Es. 668/2014 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con il seguente mandato:

- a) *identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e 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 ai debitori e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verificare la proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora gli immobili siano stati sottoposti a pignoramento sul presupposto che i debitori esecutati ne abbiano acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente 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 dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto d'acquisto dei debitori se anteriore al ventennio;*



- e) segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad 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 sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provvedere alla identificazione catastale degli immobili, 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 dei beni, in particolare per quanto concerne le planimetrie dei beni provvedere, in caso di difformità o in mancanza di idonee planimetrie dei beni, alla loro correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni 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 autorizzativi; in caso d'esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) in caso di immobili abusivi, controllare possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, DPR n.380/2001 ed eventuali costi; altrimenti, verificare presentazione di istanze di condono, indicando procedimento, costi per il conseguimento di titolo di sanatoria ed eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della L. 47/85 o dell'art.46 c.5 D.P.R. 380/01; chiarire, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi del DL269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo d'oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri d'urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisare, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie, i relativi costi;
- l) in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione degli stessi e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;





- m) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- n) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*
- o) verificare se gli immobili pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sui beni dei debitori pignorati siano di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- p) accertare importi annui di spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati;*
- q) accertare se i beni pignorati siano occupati dai debitori o da terzi, affittati o locati, indicando i canoni pattuiti, la loro congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- r) individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia degli immobili, la loro ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti; con riferimento ai singoli beni, precisare 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 degli immobili, precisando l'attuale stato di manutenzione e –per gli impianti– la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- s) determinare il valore di mercato degli immobili procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non alienabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per eventuali spese condominiali insolute (ex art.568 c.p.c. nuova formulazione);*



- t) *tenere conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per i vizi dei beni venduti, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;*
- u) *indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- v) *allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "Indicazioni per i sig.ri esperti incaricati dal giudice per la stima" ed acquisire le planimetrie catastali dei fabbricati;*
- w) *accertare, in caso di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se i beni risultano comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote separabili a favore della procedura;*
- x) *predisporre, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari; a tal fine si dovranno individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; 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 si dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili.*

Ricevuto l'incarico ed acquisita copia digitale dei documenti agli atti, lo scrivente ha potuto dunque accertare che la procedura esecutiva riguarda *due unità immobiliari –un appartamento ed un garage– rispettivamente ubicate ai piani terzo e sottostrada, di palazzina sita in via Telefono n.35 (ingresso secondario su via Gaspare Poulet) a Catania.*

Onde acquisire gli elementi utili all'espletamento del mandato –previo avviso alle parti effettuato prima con raccomandate e fax datati 11.04.2017 e 05.05.2017, poi con telegramma del 15.05.2017 (*Allegato B.1*)– il 19.05.2017 il CTU effettuava sopralluogo presso i suddetti immobili; in tale circostanza lo scrivente aveva modo di raccogliere la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G* ed i rilievi presi in separato foglio (*Allegato D*) nonché di redigere il verbale prodotto in *Allegato B.2*.

Successivamente, svolte le dovute indagini ed acquisita ogni documentazione utile, il C.T.U. si è dunque adoperato ad approntare e depositare il presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al mandato conferitogli.

*TUTTO CIO' PREMESSO, è stata predisposta la presente*





**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
relativa ai beni oggetto d'esecuzione immobiliare

a) *Identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori; indicazione dei dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti; conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

**- Unità adibita ad abitazione, via Telefono n.35, Catania**

● **Descrizione** – Il primo degli immobili oggetto di procedura esecutiva fa parte di un edificio condominiale (*foto 1 in Allegato G*) caratterizzato da tre livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo) nonché uno sottotrada. Con una struttura portante in calcestruzzo di c.a., muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio nonché solai misti in latero-cemento, l'edificio è sito al civico n.35 di via Telefono (scala E avente anche ingresso secondario, carrabile, su via Gaspare Poulet; vedasi a tal uopo *aereofoto* in *Allegato G*). L'unità ivi descritta è ubicata al terzo piano del detto edificio e risulta adibita ad abitazione caratterizzata da buono stato conservativo. Al momento del sopralluogo la summenzionata unità risultava composta dai seguenti locali (vedasi rilievo in *Allegato D*): ingresso diretto su *soggiorno* (mq 15,50 – *foto 2 in Allegato G*) dal quale si passa ad un *corridoio* (mq 5,50) disimpegnante due ambienti della parte a giorno (*bagno e cucina*, rispettivamente di mq 5,50 e 10,00 – *foto 3-4 in Allegato G*) e due ambienti della zona notte [due camere da letto (*letto matrimoniale e letto ragazzi*, rispettivamente di mq 21,00 e 10,50) – *foto 5-6 in Allegato G*]; a ciò si aggiunga un *terrazzino* di 22 mq, per metà mutato in *veranda* chiusa (*foto 7-8-9 in Allegato G*). Caratterizzati da ottima panoramicità (*foto 10 in Allegato G*), i detti ambienti –tutti dotati di impianti idrico ed elettrico a norma (vedasi *foto 11 in Allegato G*)– si sviluppano secondo una superficie netta pari all'incirca a mq 68,00; ad essa va aggiunta la superficie occupata da pareti interne (mq 1,30 circa) nonché il 35% della superficie afferente al terrazzino (mq  $22,00 \times 0,35 =$  mq 7,70); pertanto si ha che l'unità pignorata presenta una **superficie commerciale totale di mq 77,00**. Con un'altezza di m.2,45, gli ambienti interni di cui alla detta unità presentano le seguenti finiture: solai e pareti tinteggiati con idropittura (vedasi *foto in Allegato G*), pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica (così come da particolare in *foto 12 in Allegato G*), portefinestre a taglio termico e porte interne in legno (individuabili in *foto 4-12-13 in Allegato G*), materiale sanitario con pezzi di marca nazionale (*foto 3 in Allegato G*).



● Pertinenze e accessori – L'immobile sopra descritto presenta, quali accessori e/o pertinenze, il vano garage di cui si dirà più avanti.

● Dati catastali – Il bene pignorato risulta catastalmente distinto come appresso riportato: C.E.U. del Comune di Catania, foglio 69, particella 31367, sub.72, categoria A/3 (abitazione economica), consistenza pari a 4,5 vani, superficie catastale 94 mq. Gli intestatari catastali corrispondono ai nominativi degli esecutati, ciascuno proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni. Le relative visura, planimetria catastale e mappale sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio ed ivi prodotte in *Allegati E-F*.

● Confini attuali – L'unità in oggetto confina a nord con area su strada (via Telefono), a sud con area condominiale, ad est con ditta terza e ad ovest con corpo scala e vano tecnico.

● Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

**- Garage sito in via Gaspare Poulet, s.n., Catania**

● Descrizione – Il secondo degli immobili oggetto di procedura esecutiva è ubicato al piano sottostada afferente all'edificio comprendente il già menzionato appartamento; in tal caso, l'accesso avviene da rampa di cui a civico non numerato di via Gaspare Poulet (ingresso secondario e carrabile, di cui all'edificio di via Telefono 35). Il vano garage in questione (*foto 14-15 in Allegato G*) risulta privo di lettera/numero d'individuazione e, soprattutto, di sufficiente stato manutentivo (così come ben visibile in *foto 15*). L'immobile presenta una superficie utile pari a poco meno di 18 mq mentre la sua altezza è di m 3,60.

● Pertinenze e accessori – L'immobile rappresenta pertinenza dell'unità sopra descritta; pertanto commercialmente, la sua superficie va valutata al 50% e, dal calcolo mq 18,00x0,50, si avrà che la **superficie commerciale del garage (inteso quale pertinenza) è pari a mq 9,00.**

● Dati catastali – Il garage oggetto di procedura risulta catastalmente distinto come appresso riportato: C.E.U. del Comune di Catania, foglio 69, particella 31367, sub.126, categoria C/6 (box auto), consistenza pari a 17 mq, superficie catastale: 17 mq. Gli intestatari catastali corrispondono ai nominativi degli esecutati, ciascuno proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni. Le relative visura, planimetria catastale e mappale sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio ed ivi prodotte in *Allegati E-F*.

● Confini attuali – Il garage confina a nord con terrapieno, a sud con corsia condominiale di manovra, ad est e ad ovest con garage di altre proprietà.

● Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano





conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

- b) *Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti ai debitori e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

I dati riportati in atto di pignoramento –ma anche in nota di trascrizione– risultano corretti, anche in merito a corrispondenze di cui al succitato atto di pignoramento.

- c) *Verifica della proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Gli immobili pignorati risultano appartenere a coniugi in regime di comunione di beni e, dunque, per ½ di proprietà di uno degli esegutati e per ½ di proprietà dell'altro esegutato.

- d) *Accertamento dell'esatta provenienza dei beni, in virtù di verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto d'acquisto dei debitori se anteriore al ventennio.*

● *Provenienza dei beni pignorati* – Da un'analisi ipocatastale degli atti, il C.T.U. può affermare che le due unità ricomprese nel complesso edilizio di via Telefono 35/via G. Poulet s.n. sono pervenute agli esegutati per atto di compravendita del 20.07.2005, repertorio n.14202, raccolta n.2476, rogato da Notar Carlotta Sipione, registrato il 21.07.2005 al n.11580 e trascritto il 21.07.2005 ai nn.27040/49775, da potere della [REDACTED] con sede in Catania; a tale società erano pervenute tramite atto di fusione del 02.10.1980, repertorio n.41584, rogato da Notar Salvatore Russo, registrato il 10.10.1990 al n.11700 e trascritto il 09.10.1990 ai nn.41661/32267, da potere [REDACTED] con sede in Catania nonché successivo atto di rettifica trascritto in data 22.04.2005 ai nn.28471/15900. Alla società appena sopra citata gli immobili erano a sua volta pervenuti in parte in forza di atto di compravendita del 06.11.1989, rogato da Notar Licciardello da Catania (Rep./Racc. 35196/7805), registrato il 27.11.1989 al n.13686 e trascritto il 22.11.1989 ai nn.41702/32476, ed in parte in forza di atto di cessione di diritti enfiteutici rogato da Notar Licciardello da Bronte in data 24.01.1984 (Rep./Racc. 14953/2901), registrato il 13.02.1984 al n.3610 e trascritto il 10.02.1984 ai nn.6910/5773; agli atti di cui appena sopra ne sono seguiti altri due (atti di affrancamento) rogati da Notar Licciardello da Catania, del 16.02.1989 e del 05.05.1989, rispettivamente registrati in data 06.03.1989 al n.3099 e in data



09.5.1989 al n.4484, trascritti in data 18.03.1989 ai nn.10624/8600 e in data 12.06.1989 ai nn.19701/15552.

● Formalità di cui ai beni in oggetto – Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 14.07.2014, ai nn.26715/19583, non risulta pubblicata alcuna formalità afferente ai beni in oggetto. In merito alla produzione di atto di provenienza, parte eseguita –pur non sussistendone la necessità (il detto atto non risulta anteriore al ventennio in virtù di acquisto avvenuto dodici anni or sono)– ha provveduto a produrre atto di compravendita di cui all' *Allegato C*, rogato il 20.07.2005 dal Notaio Carlotta Sipione.

e) *Segnalazione di eventuali impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta.*

Relativamente all'accertamento di eventuali mancanze documentali non si registrano incompletezze o necessità di sollecitare il creditore procedente ad eventuali integrazioni.

f) *Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, indicandone gli estremi; elencazione delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

Gli immobili pignorati hanno formato, ad oggi, quanto appresso riportato:

- Iscrizione pregiudizievole n.49776/16999 del 21.07.2005, in favore di 'Banca Intesa spa' con sede in Milano e contro gli esecutati – Iscrizione scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rogato da Notar Sipione in Catania, del 20.07.2005, Repertorio n.14203.
- Trascrizione pregiudizievole n.26715/19583 del 14.07.2014, in favore di 'Intesa Sanpaolo' con sede in Torino e contro gli esecutati – Atto esecutivo di pignoramento immobiliare del 19.05.2014, Repertorio n.4590.

g) *Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.*

● Identificazione catastale – Come già riportato alla lettera **a** della presente relazione, i beni pignorati risultano così individuati:

- **Unità adibita ad abitazione, via Telefono n.35, Catania:** distinta al C.E.U. del Comune di Catania, foglio 69, particella 31367, sub.72, categoria A/3 (abitazione economica), consistenza pari a 4,5 vani, superficie catastale 94 mq.





- **Garage sito in via Gaspare Poulet, s.n., Catania:** distinto al C.E.U. del Comune di Catania, foglio 69, particella 31367, sub.126, categoria C/6 (box auto), consistenza pari a 17 mq, superficie catastale: 17 mq

Entrambi i detti immobili fanno parte di fabbricato edificato su terreno di 3939 mq (are 39.39) rappresentato dalla particella 31367 del foglio 69 (vedasi estratto di mappa ivi prodotto in *Allegato F*); detta particella deriva dalla soppressione delle particelle 18227 (are 07.50) e 18252 (are 82.00) giusta tipo mappale del 03.02.1992, prot. n. CT0279355.

● Regolarità catastale – Gli immobili oggetto d’esecuzione risultano regolarmente catastati come da verifiche effettuate presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio di Catania, che hanno consentito allo scrivente di poter acquisire dati ed informazioni appena sopra riportati nonché la documentazione prodotta in *Allegati E-F*. Con riferimento alle generalità catastali, si fa altresì notare che gli immobili pignorati ricadono in microzona catastale n.12 (codice C6), porzione censuaria con tipologia prevalente correlata ad abitazioni di tipo economico e destinazione d’uso di tipo residenziale.

● Difformità delle piante e dei dati catastali – In virtù del sopralluogo effettuato dal C.T.U. è possibile asserire che le piante delle unità pignorate non presentano particolari difformità grafiche; va tuttavia evidenziato che l’appartamento ha subito una migliore definizione del vano cucina, il terrazzino –erroneamente indicato, in pianta catastale, come balconata a semiperimetro dell’appartamento– è stato parzialmente modificato in veranda chiusa ed è inoltre registrabile la presenza di una finestra presso la stanza da letto dei ragazzi. In merito alle rilevanze di cui appena sopra, per una loro maggiore comprensione, si rimanda ai rilievi effettuati dal C.T.U. ed ivi prodotti in *Allegato D*.

**h) Indicazione, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, della destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente.**

Il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al C.T. e non ad unità ricadenti in C.E.U., come nel caso in questione; pertanto, relativamente alle unità oggetto d’esecuzione immobiliare, lo scrivente si è limitato all’acquisizione delle informazioni appresso riportate.

Sia l’appartamento che il garage fanno parte di un edificio condominiale, composto da un unico corpo di fabbrica, avente ingresso pedonale da via Telefono ed ingresso carrabile da via Poulet, strada di Piano Regolatore Generale (P.R.G.). La zona omogenea di riferimento,



relativamente al suddetto strumento urbanistico vigente, è la cosiddetta 'zona D1' per la quale sono consentite le stesse destinazioni d'uso della 'zona D' (edilizia residenziale per comparti dotati di strade e servizi): la possibilità di realizzazioni edilizie è correlata a quella compartimentale in considerazione dell'ambiente urbano preesistente (vedasi disposizioni di cui alle pagg.13-14, ivi prodotte in *Allegato C*, relativamente alle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Catania).

i) *Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca furono realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalazione, anche grafica, di eventuali difformità e modifiche e gli estremi autorizzativi.*

● Epoca di realizzazione dell'immobile – L'edificio comprendente le unità pignorate è stato ultimato agli inizi degli anni Novanta del secolo scorso, così come appurabile dalle caratteristiche tipologiche e costruttivo-strutturali nonché dall'atto di compravendita ivi prodotto in *Allegato C*.

● Rispondenze a provvedimenti autorizzatori – Sulla scorta del detto atto d'acquisto e da verifiche effettuate presso gli enti preposti, è possibile asserire che l'edificio di cui fanno parte le unità pignorate è stato costruito giusta Concessione Edilizia n.757 del 23.09.1989; successivamente a richiesta del 3.03.1995 (prot.gen. n.14981, pratica n.3718) correlata a trasformazione di volumi tecnici e di parte della copertura da terrazza a tetto, è stata rilasciata Concessione in Sanatoria ai sensi dell'art.39 della L.724/94, con provvedimento n.07/0540. Il fabbricato risulta inoltre in regola con la normativa sanitaria vigente al momento della sua edificazione.

● Riscontro di difformità e/o modifiche – In virtù del sopralluogo effettuato dallo scrivente –da cui si evince che lo stato dei luoghi è attualmente quello di cui agli appunti in *Allegato D*–, è possibile asserire che gli immobili pignorati non presentano rilevanti modifiche. In merito all'appartamento si fa però notare che, alla data della redazione della presente perizia e relativamente alla già menzionata veranda chiusa (realizzata dai debitori su una partizione del terrazzino di pertinenza), non si registrano comunicazioni o richieste autorizzative. Va infine detto che per la succitata unità abitativa, al momento della compravendita, la società venditrice ha dichiarato –e la parte acquirente (i debitori) ne ha preso atto– di non obbligarsi all'ottenimento dalle competenti autorità del certificato di abitabilità; tale





certificato costituisce requisito giuridico essenziale di un qualsiasi bene compravenduto: la sua mancanza determina un inadempimento del venditore (a meno che il compratore – come nel caso in questione– non abbia espressamente preso atto della suddetta mancanza di requisito). Il venditore non avrebbe comunque potuto ottenere alcun certificato d’abitabilità in quanto l’altezza interna dell’appartamento pignorato (metri 2,45) è inferiore a quella di cui alla normativa vigente in materia urbanistica nonché ai requisiti igienico sanitari (l’altezza netta degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non può essere inferiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e metri 2,40 per i vani accessori).

● *Altre attestazioni e conformità* – A conclusione del presente paragrafo si rileva la sussistenza di conformità degli impianti idrico ed elettrico; non si registra, invece, alcuna attestazione afferente a prestazione energetica dell’immobile in oggetto.

j) *Controllo, in caso di immobili abusivi, della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art.36, DPR n.380/2001 e eventuali costi; altrimenti, verifica della presentazione d’istanza di condono, indicando procedimento, costi per il conseguimento del titolo di sanatoria ed eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.*

I beni pignorati non risultano oggetto di domande in sanatoria; essi però, così come già appena sopra indicato, sono stati indirettamente interessati da regolare Concessione in Sanatoria rilasciata per l’edificio che li ricomprende.

k) *Verifica, ai fini di domanda in sanatoria, di sussistenza delle condizioni previste dall’art.40, 6° comma della legge 47/85 o dell’art.46 c.5 D.P.R. 380/01, nonché chiarimenti in merito a sanabilità o condonabilità ai sensi del D.L. 269/2003.*

Come già accennato nella precedente lettera j, gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono stati indirettamente interessati da Concessione in Sanatoria regolarmente rilasciata per l’edificio che li ricomprende. Nel dettaglio va però detto che presso uno dei due succitati immobili –l’unità abitativa– si registra la presenza di veranda chiusa, realizzata dai debitori su metà del terrazzino senza alcuno strumento autorizzativo. Detta chiusura a veranda di parte del terrazzo, rappresentando struttura precaria su superficie inferiore a 50 mq, può comunque regolarizzarsi con semplice richiesta autorizzativa (pratica istruita da tecnico; onorario= € 300,00) accompagnata da pagamento di oneri comunali pari a € 25,00/mq (€ 25,00x mq.11,00= € 275,00); il tutto per un **costo totale di € 600,00** (importo arrotondato



per eccesso) per la regolarizzazione di chiusura a veranda di terrazzino pertinente all'unità abitativa di cui ai due beni pignorati.

l) *Quantificazione degli oneri economici necessari per la demolizione degli eventuali immobili abusivi, in caso di non sanabilità, e verifica di eventuali ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, da allegare in quota.*

Non è necessaria l'effettuazione di alcuna quantificazione in quanto gli immobili pignorati non presentano particolari opere abusive se non la veranda realizzata irregolarmente ma sanabile secondo quanto già indicato alla lettera **k**.

m) *Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Non sono verificabili formalità, vincoli e oneri condominiali in quanto, in sede di sopralluogo, parte debitrice non ne ha fatto menzione ed il C.T.U. non ha avuto modo di risalire alla Amministrazione condominiale *pro tempore*.

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

Anche in questo caso non sono verificabili formalità, vincoli e oneri condominiali in quanto il C.T.U. non ha avuto modo di risalire all'Amministrazione condominiale *pro tempore* onde poter risalire a quanto eventualmente gravante sugli immobili pignorati.

o) *Verifica di casi in cui gli immobili pignorati dovessero gravare da censo, livello o uso civico e di casi di eventuale affrancazione da tali pesi ovvero di casi in cui il diritto di proprietà sui beni dei pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Per gli immobili oggetto di pignoramento non si registrano alcun aggravio correlabile a censo, livello o uso civico.

p) *Accertamento relativo al fatto che 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.*

Al momento del sopralluogo effettuato dal C.T.U., le unità in oggetto risultavano occupate ed utilizzate da parte debitrice; non sussistono, dunque, condizioni di affitto o locazione.





q) *Accertamento dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.*

Anche in questo caso non è possibile alcuna verifica o accertamento, in quanto il sottoscritto non ha potuto rintracciare in alcun modo l'Amministratore *pro tempore* del condominio comprendente l'unità pignorata; peraltro, il debitore non ha fatto menzione di spese e/o incombenze condominiali di alcun genere.

r) *Individuazione dei beni, evidenziazione di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia degli immobili la loro ubicazione (città, via, numero civico, piano ed eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni; descrizione del contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti; precisazione di eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coefficiente usato per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale medesima, esposizione, anno di costruzione, stato di conservazione, caratteristiche strutturali nonché caratteristiche interne dell'immobile; precisazione dell'attuale stato di manutenzione e –per gli impianti– la rispondenza alla vigente normativa e, ove necessario, i costi per il loro adeguamento.*

● Tipologia dei beni – Gli immobili oggetto d'esecuzione, situati presso l'edificio condominiale sito in Catania, via Telefono 35/via G. Poulet, presentano le tipologie appresso indicate:

APPARTAMENTO ► destinazione abitativa; categ. catast. A/3 (abitazione economica);

GARAGE ► destinazione: ricovero auto; categoria catastale C/6 (box/posto auto).

● Ubicazione ed accessi dei beni – I detti beni immobiliari, individuati come sopra indicato, presentano le seguenti ubicazioni:

APPARTAMENTO ► ubicato al piano terzo di edificio individuato con accesso dal civico n.35 di via Telefono;

GARAGE ► ubicato al piano sottostrada del già citato corpo edilizio ed accessibile da rampa con accesso da via Gaspare Poulet (s.n.).

Il fabbricato ricomprendente le due unità pignorate ricade in zona D1 (edilizia residenziale per comparti dotati di strade e servizi) del vigente P.R.G. del Comune di Catania.

● Confini dei beni – Le summenzionate unità risultano delimitate così come segue:



APPARTAMENTO► confina a nord con area su strada (via Telefono), a sud con area condominiale, ad est con ditta terza e ad ovest con corpo scala e vano tecnico;

GARAGE► confina a nord con terrapieno, a sud con corsia condominiale di manovra, ad est e ad ovest con garage di altre proprietà.

● Dati catastali – I succitati immobili oggetto d’esecuzione sono così catastalmente distinti:

APPARTAMENTO► foglio di mappa 69 del C.E.U. del Comune di Catania, con p.lla 31367, subalterno 72, categoria A/3, classe 5<sup>a</sup>, consistenza 4,5 vani, superficie catastale: 94 mq (dati riportati dalla visura catastale ivi prodotta in *Allegato E*);

VANO GARAGE► foglio di mappa 69 del C.E.U. del Comune di Catania, con p.lla 31367, subalterno 126, categoria C/6, classe 7<sup>a</sup>, consistenza 17 mq, superficie catastale: 17 mq (dati riportati dalla visura catastale ivi prodotta in *Allegato E*).

● Pertinenze e accessori – L’unità abitativa pignorata di cui al summenzionato complesso edilizio presenta, quali accessori e/o pertinenze, il garage oggetto d’esecuzione immobiliare.

● Caratteristiche e destinazione di zona – Si è già detto che le succitate unità fanno parte di un fabbricato condominiale sito in Catania, via Telefono 35/via G. Poulet; detto corpo edilizio ricade in gran parte in quella che è definibile come ‘zona D1’ per la quale sono consentite le stesse destinazioni d’uso della ‘zona D’ del vigente P.R.G. (edilizia residenziale per comparti dotati di strade e servizi, in correlazione all’ambiente urbano preesistente). Poco distante dai principali assi del centro urbano l’area in cui ricadono gli immobili risulta ben servita dalle infrastrutture primarie (reti idrica, elettrica e telefonica).

● Dati caratteristici dei beni – Gli immobili pignorati di cui sopra, afferenti ad edificio ultimato agli inizi degli anni Novanta del secolo scorso e caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo di c.a. (muri esterni e tramezzi interni in laterizio nonché solai misti in latero-cemento), presentano le seguenti caratteristiche:

APPARTAMENTO► L’immobile, con un’altezza interna di m.2,45, risulta così composto: ingresso diretto su *soggiorno* dal quale si passa ad un *corridoio* disimpegnante due ambienti della zona giorno (*bagno* e *cucina*, rispettivamente di mq 5,50 e 10,00) e due ambienti della zona notte [due camere da letto (*letto matrimoniale* e *letto ragazzi*, rispettivamente di mq 21,00 e 10,50)]; a ciò si aggiunga un *terrazzino* di 22 mq, per metà mutato in *veranda* chiusa. Gli ambienti sopra indicati si sviluppano secondo una superficie netta pari all’incirca a mq 68,00; ad essa va aggiunta la superficie occupata da pareti interne (mq 1,30 circa) nonché il 35% della superficie afferente al terrazzino (mq  $22,00 \times 0,35 =$  mq 7,70); pertanto si ha che





l'unità pignorata presenta una **superficie commerciale totale di mq 77,00**. La detta unità, contraddistinta da buon stato conservativo ed esposizione a nord, è ubicata al terzo piano del già citato edificio caratterizzato da tre piani fuori terra; gli ambienti interni risultano dotati degli idonei impianti a norma di legge;

GARAGE► L'immobile, con altezza interna pari a m.3,60, è rappresentato da vano per ricovero auto, con **superficie commerciale di 9 mq**. L'unità, non direttamente collegata all'unità di cui sopra e della quale rappresenta pertinenza, non risulta dotata di impianti.

s) *Determinazione del valore di mercato degli immobili mediante calcolo della loro superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.*

Onde poter valutare quanto più oggettivamente possibile le unità pignorate sono stati presi in considerazione i due diversi criteri appresso riportati.

– **Stima in base al reddito** (*procedimento analitico*). Per la determinazione del più probabile valore degli immobili in oggetto l'analisi si è basata sul metodo che consente di pervenire al più probabile valore dei detti immobili attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che gli stessi producono –calcolato mediante saggio di capitalizzazione ritenuto congruo per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità esaminate (sito, piano, luminosità, grado di finiture, anno di costruzione, etc)– e le spese medie sostenute per ottenerli.

– **Stima in base al valore di mercato** (*procedimento comparativo*). Considerato che il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra quantità di moneta e bene –rapporto in funzione della domanda e dell'offerta– per determinare il più probabile prezzo attribuibile alle unità pignorate è stata necessaria un'indagine della zona esaminando beni simili a quelli da stimare e in modo da definire una «scala prezzi» nella quale inserire le suddette unità.

La *media aritmetica* operata tra i valori ottenuti con i suddetti criteri di stima consente pertanto di giungere alla determinazione del più probabile valore, con un margine d'errore pressoché accettabile date le attuali fluttuazioni del mercato immobiliare locale. Facendo dunque riferimento a quanto appena sopra e agli attuali prezzi di mercato (tratti da inserzioni di compravendita e locazione di cui a pubblicazioni di settore e a siti web specialistici nonché ad osservatori immobiliari afferenti ad Agenzia del Territorio, Tecnocasa, Borsino Immobiliare, etc), tenendo conto di consistenza, tipologia, ubicazione e stato di conservazione del bene pignorato, si è pervenuti al seguente calcolo valutativo:



- **Unità adibita ad abitazione, via Telefono n.35, Catania** (77 mq commerciali)

- Stima a reddito. Reddito presunto mensile lordo pari a circa € 300,00 e in un anno equivalente a € 3.600,00. Deducendo per tasse e spese varie il 25% circa del reddito lordo e cioè € 900,00, si perviene ad un reddito netto pari a € 2.700,00 che, capitalizzato ad un congruo tasso annuo in ragione del 4,2% (calcolato sulla scorta delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche), fornisce un valore di € 64.286,00.
- Stima a valore di mercato. Tenuto conto della consistenza e dello stato in cui si trova l'immobile nonché stabilito il parametro a mq di € 750,00, si ottiene un valore del detto immobile pari a € 57.750,00.
- Media dei valori. Mediando i sopra calcolati valori e sottraendo le spese (€ 600,00) di regolarizzazione della veranda (vedasi lettera **k**), si ottiene che **il più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di procedura esecutiva è pari a € 60.400,00** (importo arrotondato per difetto).

- **Garage sito in via Gaspare Poulet, s.n., Catania** (9 mq commerciali)

- Stima a reddito. Reddito presunto mensile lordo pari a circa € 40,00 e in un anno equivalente a € 480,00. Deducendo per tasse e spese varie il 30% circa del reddito lordo e cioè € 144,00, si perviene ad un reddito netto pari a € 336,00 che, capitalizzato ad un congruo tasso annuo in ragione del 3,9% (calcolato sulla scorta delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche), fornisce un valore di € 8.615,00.
- Stima a valore di mercato. Tenuto conto della consistenza e dello stato in cui si trova l'immobile nonché stabilito il parametro a mq di € 700,00, si ottiene un valore del detto immobile pari a € 6.300,00.
- Media dei valori. Mediando i sopra calcolati valori, si ottiene che **il più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di procedura esecutiva è pari a € 7.400,00** (importo arrotondato per difetto).

t) *Tenuta in conto della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;*

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ivi stabilita in un minimo del 15% di quanto appena sopra stimato, si ottiene che i più probabili valori degli immobili pignorati sono i seguenti:





- *Unità adibita ad abitazione, via Telefono n.35: € 52.000,00* (arrotondato per eccesso);
- *Garage sito in via Gaspare Poulet, s.n.: € 6.300,00* (arrotondato per eccesso).

Il tutto, APPARTAMENTO+GARAGE per un totale di € 58.300,00.

u) *Indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento.*

Per gli immobili oggetto della superiore valutazione la vendita può essere attuata, seguendo le normali procedure, in due separati lotti per come appena sopra contraddistinto. Si noti che qualsiasi frazionamento non risulta né possibile né economicamente vantaggioso in virtù della tipologia degli immobili ivi stimati.

v) *Produzione d'idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati.*

A supporto della descrizione dei beni immobiliari in oggetto, si produce –in *Allegato G*– la documentazione fotografica così distinta:

*aereofoto* – area di cui all'edificio di via Telefono/via Poulet, comprendente i beni pignorati;

*foto 1* – veduta esterna dell'edificio ricomprendente l'unità posta al p.3°;

*foto 2* – soggiorno dell'unità abitativa;

*foto 3-4* – bagno e cucina;

*foto 5-6* – camere da letto;

*foto 7-8-9* – terrazzino e relativa veranda;

*foto 11-12-13* – particolari relativi ad impianto elettrico, rivestimenti ed infissi;

*foto 14-15* – vano garage (vedute esterna ed interna) afferente al corpo di fabbrica.

Per la localizzazione delle foto appena sopra elencate si rimanda al succitato *Allegato G*.

w) *Accertamento, nel caso si tratti di beni indivisi, della valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se i beni risultano comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

Ciascuno degli immobili in oggetto non rappresenta quota di bene indiviso bensì intero bene di proprietà degli esecutati (ciascuno intestatario di 1/2, in regime di comunione di beni), non divisibile così come già detto alla lettera *u* della presente relazione.



x) *Predisposizione, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, di progetto di divisione in natura in virtù delle singole quote dei comproprietari.*

Per i due beni pignorati non è possibile pianificare alcuna predisposizione di progetto divisionale non solo in virtù di quanto già indicato alle lettere **u** e **w** della presente relazione ma anche della loro la tipologia: una loro divisione non potrebbe che arrecare pregiudizio anche sotto il profilo igienico-sanitario (rif.: art.720 Cod.Civ.).

Avendo adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U., grato per la fiducia accordatagli dall'organo giudicante, rassegna la presente relazione corredata da otto **Allegati** nonché parcella onorario e spese. Si fa notare che quanto sin qui esposto è stato inviato in copia sia al precedente sia all'esecutato (vedasi *Allegato H*).

**Arch. Davide Orazio Spampinato**

## ALLEGATI

- A. *Conferimento incarico C.T.U.*
- B. *Lettera di convocazione e verbale di sopralluogo*
- C. *Documentazione acquisita dal C.T.U.*
- D. *Grafici elaborati dal C.T.U.*
- E. *Visura catastale*
- F. *Planimetrie catastali ed estratti di mappa*
- G. *Documentazione fotografica*
- H. *Lettera di trasmissione copia della perizia e relativa dichiarazione del C.T.U.*

