
**TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE**

Procedimento
n° 546/18 R.G.Es.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Arch. Maria Elena Morgallo



TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE Procedimento
n° 546/2018 R.G.Es.

INDICE

1. Premessa	pag. 1
2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti	pag. 1
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 4
4. Evasione del mandato:	pag. 4
a) <i>Identifichi esattamente i beni pignorati,[...];</i>	pag. 5
b) <i>verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento [...]</i>	pag. 7
c) <i>verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore [...]</i>	pag. 7
d) <i>accerti l'esatta provenienza del/i bene/i,[...]</i>	pag. 8
e) <i>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere [...]</i>	pag. 9
f) <i>accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i>	pag. 9
g) <i>provveda alla identificazione catastale dell'immobile [...]</i>	pag. 10
h) <i>indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [...]</i>	pag. 13
i) <i>accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia [...]</i>	pag. 14
j) <i>Verifichi, inoltre, ai fini della <u>domanda in sanatoria</u> che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili [...]</i>	pag. 18
k) <i>Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, [...]</i>	pag. 19
l) <i>Elenchi ed individui i beni, evidenziandone tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, [...]</i>	pag. 20

<i>m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria</i>	pag. 26
<i>n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati [...]</i>	pag. 33
<i>o) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano [...])</i>	pag. 33
<i>p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, [...]</i>	pag. 34
<i>q) Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota [...]</i>	pag.34
5. Conclusioni	pag. 34
Scheda riepilogativa	pag. 36

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Procedimento n° 546/2018 R.G.Es.

promosso da ●●●●●●●●

contro [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'ufficio

1.Premessa – 2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. 3. Descrizione delle operazioni peritali; 3.1. Descrizione degli immobili; 3.2. Dotazioni impiantistiche; 4. Evasione del mandato: risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene – 5. Conclusioni - 6. Allegati: All. 1 – Verbale delle operazioni peritali; All. 2 – Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F.30), corredata da planimetria di riferimento; All. 3. Documentazione Catastale: planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa; All. 4 – Documentazione urbanistica; All. 5 - Atti di provenienza ; All. 6 - Ispezione ipotecaria; All. 7. Planimetria in scala; All. 8 – Comunicazioni con le parti.

1. PREMESSA

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito**, con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina notificato in data 02/05/2022, in sostituzione del precedente Ctu Ing. [REDACTED], e successiva accettazione dell'incarico in data 03/05/2022, riceveva dal G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incarico di C.T.U. nel procedimento 546/18, promosso dalla ●●●●●●●● contro il sig. [REDACTED].

2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

- Con contratto di mutuo fondiario rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] Francesco in data 11/03/2008, il Banco di Sicilia società per azioni, facente parte del "Gruppo bancario Unicredito italiano", sito in Paternò Piazza Vittorio Veneto, concedeva al sig. [REDACTED] un mutuo pari ad [REDACTED] per l'acquisto di unità immobiliare adibita ad abitazione Da estinguere in anni 25 in complessiva rate 300.
A garanzia di mutuo veniva accesa ipoteca per sorte capitale pari ad [REDACTED] sull'immobile oggetto di acquisto: *appartamento sito in Paterno, via Fabio Filzi n° 19, ubicato al piano II e composto da tre vani ed accessori, confinante con area su detta via Fabio Filzi, con vano scala e con proprietà Randazzo o suoi aventi causa e con proprietà Arcidiacono o suoi aventi causa; riportato in catasto fabbricati al Fg. 60 part. 4767 sub. 5, Via Fabio Filzi n° 19, Piano II, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. € 232,41.*
- Con atto rogato in data 20/10/2008 rep. [REDACTED] registrato a Roma il 20/10/2008 al n° 39512/1T dal notaio [REDACTED] in Roma, Unicredit Banca Spa, Banca di Roma sp.a., Banco di Sicilia soc. per az. e Bipop Carire soc. per az. venivano incorporate in Unicredit s.p.a. con sede in Roma via Specchi n° 16; Unicredit S.p.a. conferiva ad Unicredit Management Bank Spa, con atto del notaio Pietro Sormani di Milano, la procura per la gestione anche stragiudiziale volta al recupero di crediti in sofferenza;
- in data 22/09/2011 la Unicredit credit management bank s.p.a. conferiva procura generale alle liti al [REDACTED]
- in data 30/10/2015 la Unicredit Management Bank Spa assumeva la denominazione di doBank S.p.A.
- In data 30/10/2015, con atto ai rogiti del Notaio Carlo Marchetti di Milano Rep. 12541 racc. 6530 la Unicredit conferiva alla doBank S.p.A. nuova procura per la gestione delle posizioni affidate in mandato;

- tutto ciò premesso, a seguito di inadempimento nel pagamento di numerose mensilità, in data 19/03/2018, presso la Corte di Appello di Catania, la Unicredit S.p.A. in persona del suo legale rappresentante, con atto di precetto, intimava al sig. ██████████, (C.F. ██████████) il pagamento, entro dieci giorni dalla notifica, della complessiva somma di ██████████ oltre ad € ████████ per spese e competenze, oltre ad interessi di mora a far data dallo 01/03/2018, in forza del contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Dott. Francesco ██████████ rogato in data 11/03/20██, Rep. 25997. Racc. n° 12.934;
- Non avendo sortito alcun esito positivo, la Unicredit dichiarava di voler sottoporre a pignoramento l'unità immobiliare di proprietà del sig. ██████: l'atto di pignoramento veniva notificato allo stesso, in data 10/05/2018 e trascritto in data 30/05/2018 ai nn. 15438/20606;
- - In data 08/06/2018 si chiedeva di sottoporre il suindicato immobile a vendita;
- in data 11/10/2019 La UniCredit S.p.A cedeva alla ██████████ con sede legale in Conegliano in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore, Sig. ██████████, un portafoglio crediti pecuniari, tra i quali quello vantato nei confronti del debitore esecutato; in base a tale atto di cessione, la ██████████ e per essa ██████████ dichiarava di voler fare propri tutti gli atti già posti in essere da Unicredit nella procedura esecutiva in oggetto.
- in data 29/06/2021, giacché a seguito di sentenza n. 128/2021 del 22.06.2021 la Corte Costituzionale dichiarava l'illegittimità dell'art. 13, comma 14, del Decreto Legge 31 dicembre 2020, convertito in Legge n. 21/21, con cui era stata prorogata l'efficacia della sospensione ex art. 54 ter delle procedure esecutive avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore, come nella presente procedura, atteso che il

cespite pignorato costituiva l'abitazione principale del debitore
esecutato la [REDACTED] trasmetteva istanza, con la quale dichiarava
di voler riassumere la procedura di cui in premessa e fissare udienza
di comparizione delle parti per la regolare prosecuzione della
procedura esecutiva.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di raccomandata inviata al debitore esecutato (e non ritirata)
la scrivente invitava lo stesso a rendere disponibile l'immobile oggetto di
pignoramento per il sopralluogo fissato in data 31 maggio 2022, lasciando
il proprio recapito telefonico per un eventuale contatto.

Le operazioni peritali avevano esito negativo, non essendosi reso
reperibile il debitore medesimo.

In data 08/06/2022 la scrivente recandosi sui luoghi, veniva in contatto
con il padre del debitore, al quale si trasmetteva la necessità di poter
comunicare con lo stesso, non reperibile perché fuori Italia per motivi di
lavoro.

Con delega inviata via mail alla scrivente, il debitore medesimo
autorizzava il padre a presenziare in sua vece alle operazioni peritali.

In data 10/06/2022 alle ore 9,30, dunque, presso Paternò via Fabio Filzi n°
19, piano II, in seconda convocazione, alla presenza del sig. [REDACTED]

[REDACTED], venivano eseguite le operazioni peritali, effettuando
contestualmente il rilievo metrico e fotografico ed il confronto con la
planimetria catastale reperita personalmente.

4. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato le operazioni peritali, eseguiti gli accertamenti
ritenuti necessari presso gli uffici del Comune di Paternò, si risponde ai
quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

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;

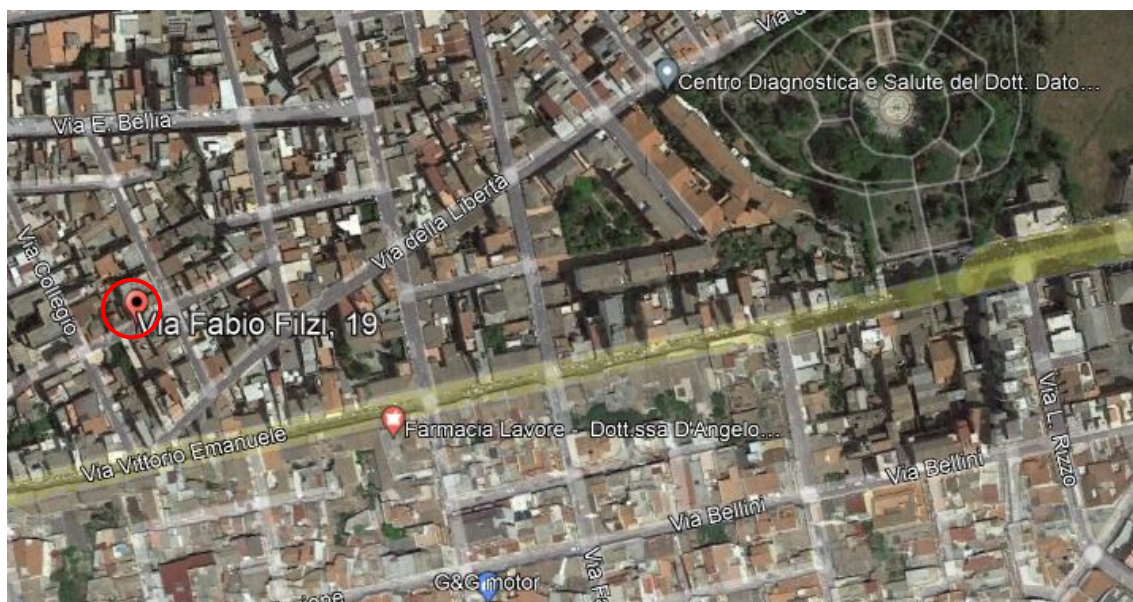


Foto aerea del tessuto urbano con localizzazione dell'immobile oggetto di procedimento

Il bene pignorato è un'unità immobiliare sita al piano II di un piccolo edificio di n° 3 piani fuori terra, ubicato in via Fabio Filzi 19, traversa della via Colleggio e della via G. Mazzini, nella parte centrale dell'area storica della città e in vicinanza della principale via Vittorio Emanuele.

Costruito in aderenza ad edifici di una o due elevazioni fuori terra, in parte realizzati ante 1942, in parte nel ventennio 60-70 anche su preesistenze, è inserito in un tessuto misto, caratterizzato da immobili in muratura portante o struttura in cemento armato.

Nel suo insieme l'edificio di appartenenza confina a Nord con la via Filzi, ad est ed ovest con altre ditte, a Sud con area libera di altra ditta.

Pertinenza esclusiva della casa è il ballatoio su via Filzi sul quale affaccia l'unico vano direttamente illuminato. Gli altri ambienti presenti risultano illuminati da finestre alte (luci) o a mezzo finestre che sporgono su un pozzo luce, chiuso in sommità con copertura opalina.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale risultano alcune difformità seppur lievi sia nella distribuzione interna che nella presenza di luci sulle pareti a confine. Va tenuto in conto che, la planimetria agli atti, trasmessa al Catasto in data 25/05/1977, cioè in concomitanza ad una prima pratica di sanatoria, non risulta allineata alla più recente planimetria allegata all'istanza in sanatoria, trasmessa ai sensi della L. 47/85.

Infine va comunque osservato che le pertinenze condominiali, androne, scala e lastrico solare, risultano in comproprietà in egual misura con le unità immobiliari presenti al piano terra ed al piano I.

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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano congruenti ed individuano correttamente l'immobile in oggetto. Il pignoramento colpisce esclusivamente la proprietà del debitore esecutato, unico intestatario del bene.

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 al 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 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'unità immobiliare risulta di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]; ad esso perviene a mezzo Atto di compravendita rogato in Catania, contestualmente all'atto di mutuo fondiario, dal Notaio Francesco [REDACTED] in data 11/03/2008, Rep. 25996 Racc. 12933 e trascritto in data 17/03/2008, Reg. Part. 10413 Reg. Gen. 15439, da proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ([REDACTED]).

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:

Come detto la proprietà in capo al debitore viene trasferita a mezzo atto rogato in data 11/03/2008 da proprietà [REDACTED] in regime di comunione dei beni; a questi l'immobile perveniva per atto di compravendita rogato in data 21/08/ [REDACTED] dal notaio [REDACTED], da proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Con questo primo atto gli acquirenti ([REDACTED]-[REDACTED]) acquistavano **"appartamento a secondo piano, composto di tre vani ed accessori, con la comproprietà dell'ingresso, della scala e del sovrastante terrazzo confinante, confinante con detta via Filzi, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con cortile interno degli eredi [REDACTED] ed altri [...]"**.

Ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] il bene perveniva per successione del sig. [REDACTED], il quale, a sua volta, acquisiva il bene con atto rogato in data 31/07/1946 dal notaio [REDACTED] da proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], venditori e coniugi nonché [REDACTED] della sig.na [REDACTED]; in virtù

dell'atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] trasferivano al sig. [REDACTED] "una porzione della loro casa con cortile crollato nelle incursioni del luglio 1943, sita in Paternò, quartiere SS.mo Salvatore, via Fabio Filzi, ex via Sinatra [...], con prospetto nella via Fabio Filzi [...] della superficie di metri quadrati settantacinque e centimetri quadrati diciassette [...]".

Dall'esame delle trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento sino all'attualità si evincono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 17/03/2008 - Registro Particolare 10413 Registro Generale 15439 Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 25996/12933 del 11/03/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 17/03/2008 - Registro Particolare 2556 Registro Generale 15440 Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 25997/12934 del 11/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 30/05/2018 - Registro Particolare 15438 Registro Generale 20606 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5132 del 20/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

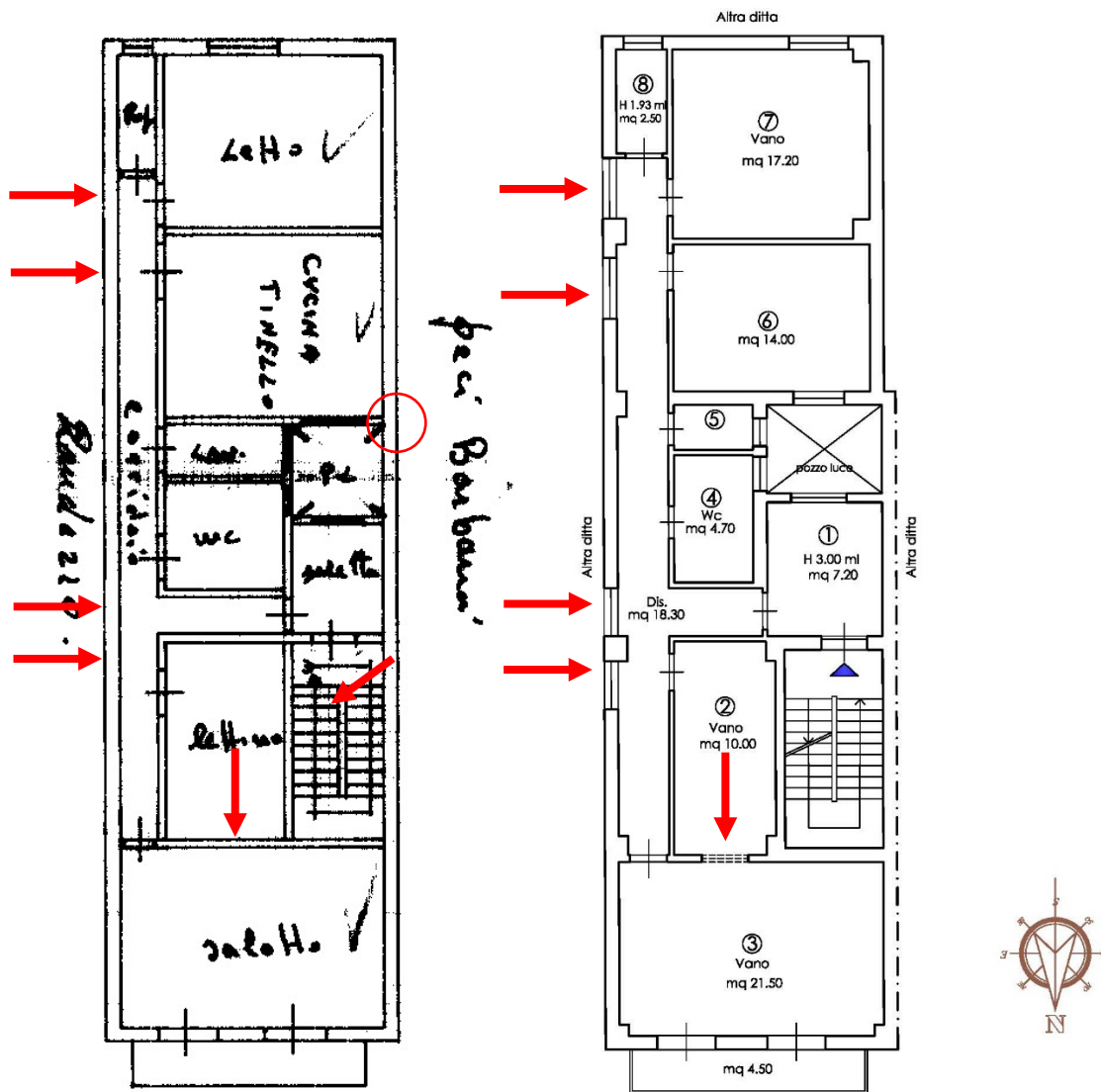
e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva il certificato notarile e gli atti del procedimento; provvedeva, invece, a reperire personalmente copia degli Atti di provenienza (All. 5) e la documentazione catastale (All. 3).

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;

aggiornamento della planimetria catastale come da progetto in sanatoria protocollato in data 04/04/1986 prot. 634:

- Il corridoio di distribuzione risulta illuminato da n° 4 finestre sottotrave;
- L'ambiente adiacente il vano scala- identificato con la dizione "lettino"- presenta una luce che dà sul "salotto";



Planimetria catastale

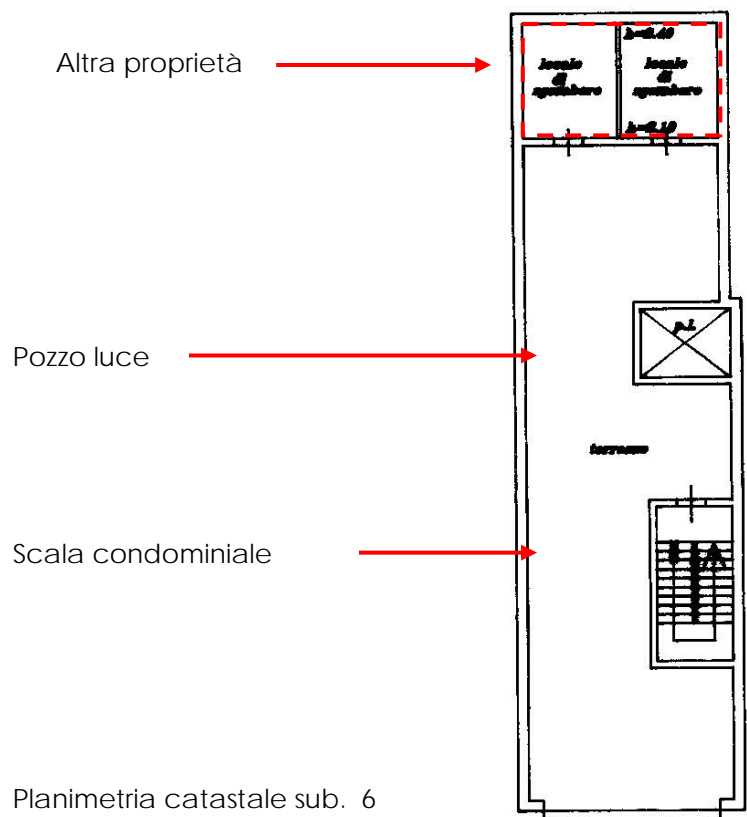
Planimetria dello stato di fatto

- I vani "lavanderia" e "wc" risultano di differente conformazione e superficie;

- Il vano letto ha la finestra alta non centrale ma posta in vicinanza del confine ovest;
- la planimetria presenta un martello nella struttura all'altezza dei vani "cucina" e "letto" come tra l'altro dimostrato dai grafici della C.E. in sanatoria (L. 47/85) presentata al Comune di Paternò;
- infine, certamente per errore grafico, il verso di salita della scala risulta erroneamente disposto.

Per tali motivi si ritiene che debba essere presentata planimetria catastale nella quale, sebbene non necessario dal punto di vista della compilazione catastale, si ritiene opportuno segnare la pilastratura presente.

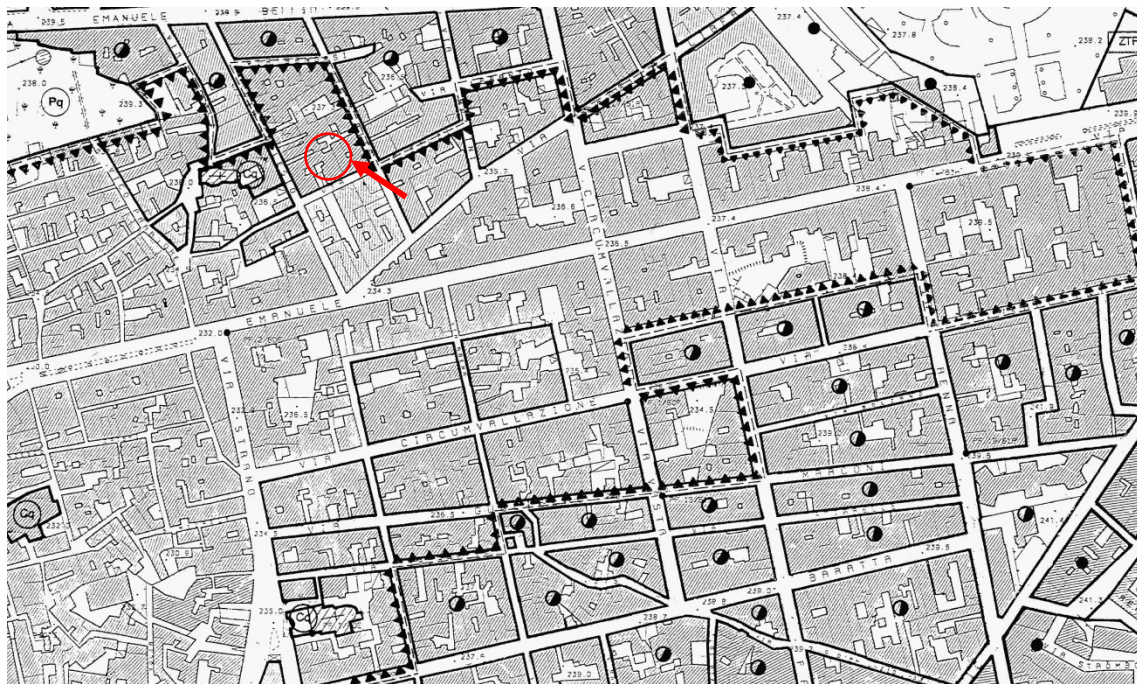
A miglior chiarimento si riporta anche la planimetria del lastrico solare, rammentando che come da atto di compravendita, l'immobile ha la comproprietà dei beni condominiali incluso il lastrico solare e non già i piccoli depositi presenti a livello e di proprietà esclusiva di altre ditte.



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

Non si è ritenuto necessario acquisire certificato di destinazione urbanistica, giacchè l'immobile appartiene ad una porzione del centro storico del Comune di Paternò, ormai ben consolidata; inoltre, l'edificio di appartenenza dell'appartamento in oggetto non è suscettibile più di alcun aumento, sia per la conformazione dello stesso, realizzato in adiacenza agli altri immobili, sia perché edificato in una via molto stretta, nella quale la realizzazione di piani supplementari è vietata.

Come da P.R.G. del 1995 (Tav. 8_5) l'unità immobiliare risulta ubicata in **Zona Consolidata Residenziale ZB1**.



SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE



Centro storico ZA1



zona residenziale di conservazione ZBO



zona residenziale consolidata ZB1

P.R.G. Comune di Paternò – Stralcio Tav.
8.5 – Disciplina uso del suolo - Zona ZB1
Individuazione degli immobili in oggetto

Si riportano gli articoli delle Norme di attuazione relativi alla zona in oggetto:

CENTRO URBANO (ZA1)

Art. 35.1 L'area individuata come "centro urbano" è costituita dalla zona "A" (Centro Storico) e corrisponde alle zone "A" ed "A1" del vigente PRG. Il "centro urbano" è oggetto di particolari modalità di intervento di cui al titolo V delle presenti norme.

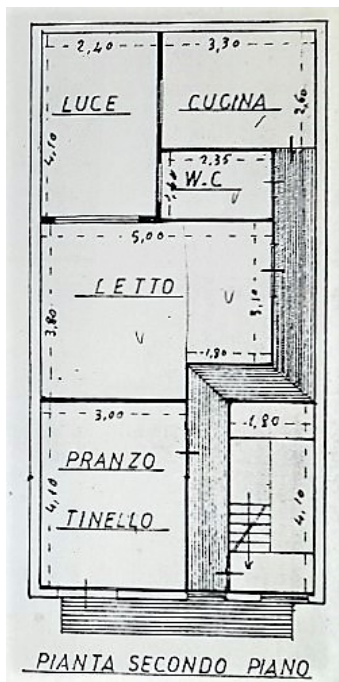
La tavola n. 9 "*modalità degli interventi progettuali: Prg centro urbano*", riporta la distinzione degli edifici in categorie a ciascuna delle quali corrisponde una specifica modalità di intervento. Gli interventi sulle "*emergenze architettonico-ambientali*" e sugli "*edifici significativi*" sono rivolti alla conservazione del bene architettonico, mentre quelli sugli "*edifici consolidati*" e sugli "*edifici trasformabili*" sono rivolti anche alla trasformazione dell'edificio.

i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione al 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;*

Il cespite, risulta ubicato in una porzione consolidata del tessuto urbano, nel quartiere SS. Salvatore, prossimo alla principale via Vittorio Emanuele. È parte di un edificio di n° 3 piani fuori terra più lastrico solare, realizzati in tempi differenti. La porzione a piano terra corrispondente all'unità immobiliare, in origine, faceva parte di una costruzione già presente nel periodo bellico. Tale porzione parzialmente distrutta dai bombardamenti veniva venduta al sig. [REDACTED] [REDACTED] alla data del 1946. Dall'esame

della pratica presente all'Ufficio urbanistica si rintracciano i seguenti titoli autorizzativi:

- un primo progetto di sopraelevazione a firma de [REDACTED] [REDACTED] pratica n° 3 [REDACTED] del 19, con il quale il sig. [REDACTED] chiedeva il permesso all'edificazione di due piani superiori (Piano I e Piano II). Lo sviluppo planimetrico rispetto all'odierna struttura risultava differente, sia per distribuzione interna sia per la presenza di una porzione aperta su terrazzo sottostante, (corrispondente all'attuale porzione del corridoio posta più a sud, insieme al ripostiglio ed a parte del vano 7"), che avrebbe garantito luce ed aria alle stanze con affaccio sullo stesso. L'istanza riceveva parere favorevole della Commissione edilizia in data 19/08/1968 e nulla osta ai lavori alla medesima data.



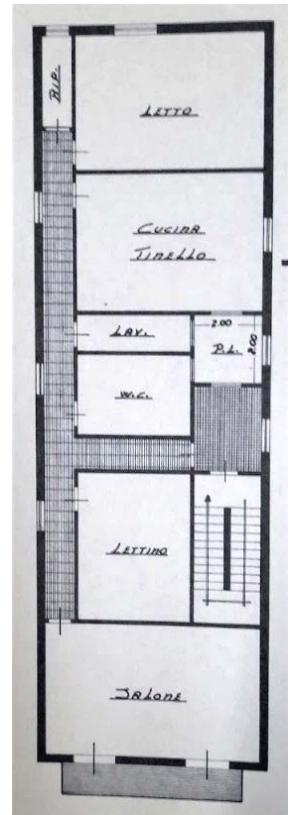
Planimetria del Piano II allegata al permesso di costruire

A seguito di sopralluoghi di accertamento da parte dei tecnici del comune, eseguiti in data 23/07/74 ed in data 16-09-74, venivano appurate difformità rispetto al progetto presentato ed approvato, sia

nella distribuzione che nella consistenza, essendo stati realizzati abusivamente volumi in esubero sia al piano I che II.

- Veniva presentato dunque un primo progetto in sanatoria nel 1980, ai sensi della L.R. 7 del 29/02/1980 e 70 del 18/04/1981 per regolarizzare quanto appurato durante i sopralluoghi suindicati: per "un esistente fabbricato con difformità ed ampliamento a piano terra, primo, secondo e terzo piano". La planimetria catastale depositata nel 1977 riprendeva quanto rappresentato, nella consistenza e nella distribuzione, sulla planimetria di progetto, con la sola eccezione delle bucatore presenti in corridoio.

Planimetria allegata all'Istanza in sanatoria ai sensi della L.R. 7 del 29/02/1980 e 70 del 18/04/198



- In data 04/04/86 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, veniva presentata dal medesimo proprietario, nuova istanza di Concessione edilizia in sanatoria n° 700/86, la quale risulta congruente con lo stato di fatto.
- Il modello 47/85 presentato per l'intera costruzione (piani T, I, II e III) in data 29/03/1986 risultava corredato di:
 - 1) Oblazioni pagate (per un totale di £. 2.782.000);
 - 2) Atto di notorietà;
 - 3) Planimetrie catastali presentata all'U.T.E. (nell'anno 1977);
 - 4) Dichiarazione dei redditi;
 - 5) Certificato di residenza.

Negli anni a seguire la pratica veniva integrata con la seguente ulteriore documentazione:

- 1) relazione tecnica consegnata nel 1987;
- 2) relazione extragiudiziale (04/04/1987)
- 3) certificato di idoneità sismica depositato al Genio civile di Catania in data 19/09/91 Pos. 732;
- 4) Documentazione fotografica (15/12/1993)

A più riprese, in data 16/11/1991, in data 30/08/1993, in data 09/06/1995 (a seguito di sopralluogo dei tecnici del Comune in data 24/11/93) ed in data 26/02/1999, Il Comune trasmetteva richiesta di integrazione della documentazione per ultimazione della pratica e successiva agibilità.

Durante l'iter burocratico della pratica, successivamente all'atto di compravendita, rogato in data 21/08/1995 tra i sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (venditori ed eredi del sig. [REDACTED] [REDACTED]) ed il sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], parte venditrice presentava al Comune istanza di voltura dei pagamenti, relativi al piano II ed ad 1/3 del piano III, giacché nel suindicato atto di compravendita le parti dichiaravano che quanto ancora dovuto per la conclusione dell'iter della sanatoria sarebbe stato a carico esclusivo dell'acquirente. Pur tuttavia l'istanza non veniva accolta.

Quanto premesso, l'esame della documentazione visionata, in diversi incontri, anche con l'ausilio del tecnico dell'Ufficio, evidenzia ad oggi la mancanza di una C.E. in sanatoria, mai rilasciata per mancata integrazione della documentazione richiesta e degli oneri da versare.

Si fa notare che la mancanza di un atto concessorio stride, tuttavia, con quanto dichiarato nell'atto di vendita dell'immobile in oggetto, rogato dal notaio Francesco [REDACTED] nel 2008: in tale atto la parte venditrice ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), ammonita ai sensi del DPR 445/2000 artt. 3

e 76 dichiarava che quanto venduto fosse stato edificato con licenza edilizia rilasciata il 19/08/1968 e successiva C.E. n° 33 del 13/11/1999 e che fosse anche in possesso, a far data dal 12/12/2005, del certificato di abitabilità. Il presunto titolo su indicato (C.E. 33/99) riguardante altro genere di edilizia autorizzativa rispetto ad concessione edilizia in sanatoria, da controllo effettuato, ha ad oggetto altro immobile, così come la certificazione di abitabilità, pur essendo intestata al venditore riguarda un'altra unità immobiliare.

*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° comma della Legge n° 47/1985 o dell'art. 46c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, 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 su specificato ad oggi l'immobile è privo di Concessione edilizia in sanatoria, per la quale risulta presentata, per l'intero stabile (piano T, I, II e III), istanza dal 1986 ai sensi della L. 47/85.

Esaminando la documentazione presentata e facendo riferimento all'ultima Istanza di integrazione trasmessa dal Comune di Paternò in data 26/02/1999, sentito il responsabile dell'Ufficio tecnico, salvo differenti disposizioni dell'ufficio preposto, occorre integrare la pratica con i seguenti documenti:

- Costo di costruzione e di urbanizzazione- versamento di £ 356.800 +1/3 = £ 475.544 = € 245,00; va calcolato approssimativamente 1/3 della cifra calcolata dal Comune pari ad € 81.66, che comprensivo di eventuali interessi legali semplici si stima pari ad € **116,76**.
- Conguaglio oblazione - versamento di £ 920.187 x 33% = 1.223.848 = € 632,00, a cui andranno aggiunti gli interessi legali semplici, calcolati dalla data del 25/02/1999 ad oggi per un costo complessivo di € 899,69; va calcolato in via approssimativa 1/3 della cifra pari ad € **300,00**.
- Diritti di segreteria per C.E. in sanatoria: ad oggi pari ad € **300,00**;
Si stima provvisoriamente un costo pari ad € 1000,00 circa, comprensivo di marhe da bollo, ed un costo di € 1.000,00 per la definizione da parte di un tecnico abilitato della pratica suddetta, per un totale complessivo pari ad € 2.000,00
- visura catastale aggiornata;
- certificato generale del casellario giudiziario;

Ad oggi non risulta più necessario provvedere al pagamento della tassa per la trascrizione della C.E. in sanatoria, riportata nell'allegata integrazione (All. 4).

K) *Accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (Si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.**).*

L' immobile è attualmente residenza del debitore esecutato e della famiglia dello stesso.

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

DESCRIZIONE DELL'INTORNO E DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il bene in oggetto risulta costituito da un appartamento realizzato al piano II di un piccolo stabile di n° 3 piani fuori terra e copertura a lastrico solare, con affaccio unico su via Fabio Filzi. L'ingresso avviene dal civico 19 della suddetta via, da portone che conduce all'androne condominiale e da qui alla scala. Non esiste ascensore che conduca ai piani sovrastanti. Piani I e II sono adibiti a civile abitazione, mentre il piano III, in comproprietà tra i piani sottostanti, oltre ad essere il lastrico solare, ospita due piccoli locali deposito di altre ditte.

La porzione di tessuto urbano che lo ospita è il quartiere storico SS. Salvatore, la cui trama fitta risulta costituito da un insieme di strade strette, con abitazioni miste, in muratura o struttura in telaio, ad uno o massimo tre piani, prossimi a Nord alla via Vittorio Emanuele ed a sud alla via Emanuele Bellia, entrambe importanti strade della zona centrale della città. Questo permette la vicinanza a molte attività commerciali, alla

vicina chiesa del SS. Salvatore, alle scuole primarie ed a parte degli uffici cittadini ed istituti bancari.



Foto aerea dell'intorno con individuazione dell'ubicazione del cespite.



Via Colleggio



Via Fabio Filzi – vista da via Colleggio



Via Ariosto, angolo via Filzi



Via Fabio Filzi – vista verso via Colleggio

La conformazione del lotto, stretto e lungo, fa sì che sorga in aderenza alle altre costruzioni, con un fronte su strada molto stretto ed uno sviluppo privilegiato sull'asse nord-sud.

Nel suo insieme confina a Nord con la via Filzi, ad est ed ovest con altre ditte ed a sud con area libera, sempre di altra ditta.

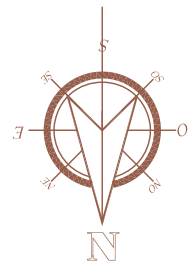
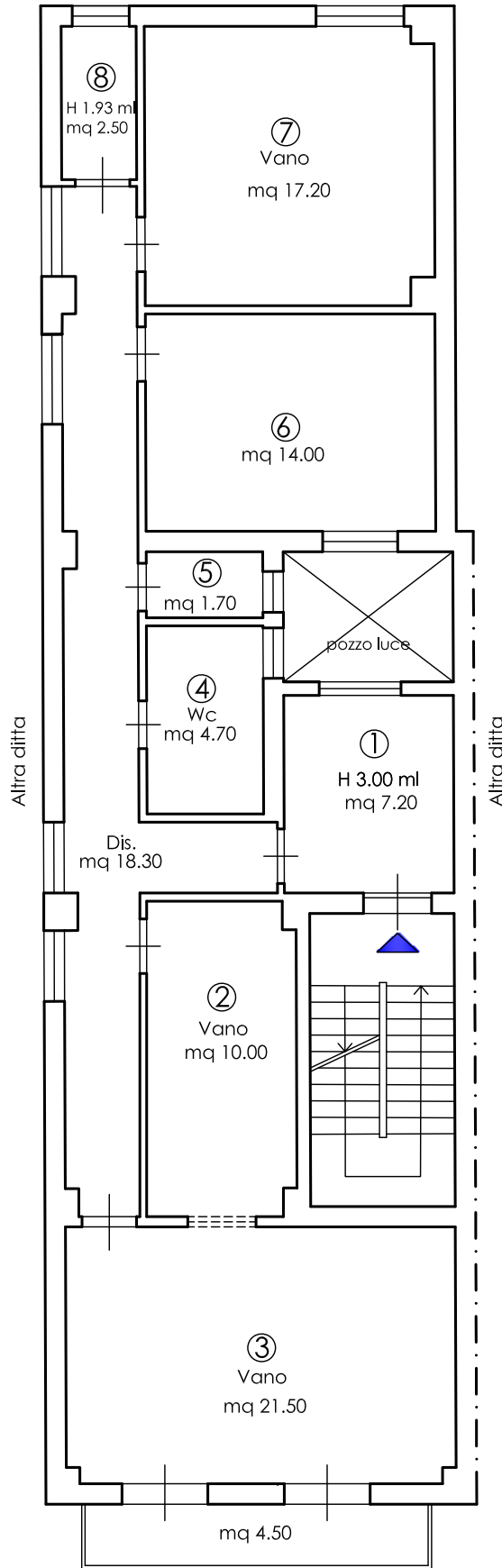
Nel complesso l'appartamento risulta costituito, da tre vani ed accessori: un vano cieco, un ripostiglio, lavanderia e servizio igienico; la conformazione planimetrica, inoltre, fa sì che, l'unico ambiente che risulta illuminato in maniera diretta sia il vano prospiciente la via Filzi, mentre i vani successivi ed il disimpegno risultano illuminati in maniera indiretta da finestre alte ed aperture su un pozzo luce realizzato a ridosso della zona di ingresso. (FF. 4-5).

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Si riporta descrizione dei vani e planimetria di riferimento.

Vano 1 – è l'ambiente al quale si accede direttamente dal vano scala e funge da saletta d'ingresso; prende luce da finestra alta e fissa che

Altra ditta



Via Fabio Filzi 19



affaccia su un pozzo luce, in comune sul quale affaccia anche l'immobile confinante ad Ovest. Il piccolo ambiente è tinteggiato, ha l'altezza di ml 3.00 come i restanti vani ed è pavimentato con mattonelle in marmo ed analogo zocchetto di rifinitura. Sulla parete ad ovest è presente un'altra finestra alta, che risulta tuttavia oscurata, per via della costruzione in adiacenza. La sua superficie utile è pari a mq 7.20 (F. 10).

Disimpegno - dalla saletta d'ingresso si accede al disimpegno di distribuzione che si snoda sul lato est. Il lungo corridoio ha quattro luci sottotrave, realizzate con infissi in ferro apribili che danno luce ed aria. la pavimentazione è la medesima degli altri vani, realizzata con lastre di marmo. La superficie utile è pari a mq 18.30 (FF. 11-14).

Vano 2- ubicato in adiacenza alla scala, il vano non possiede alcuna apertura esterna, ma esclusivamente un'apertura alta che in realtà prenderebbe luce indiretta dal vano "3". Per tale motivo, come da parere espresso dalla Commissione di igiene già nel 1968, il vano non ha le caratteristiche per essere considerato abitabile ma va, al contrario considerato, come ripostiglio. Altezza e pavimentazione sono le medesime degli altri vani. La sua superficie utile è di mq 10.00 (FF. 15-16).

Vano 3- e' l'unico vano a godere di affaccio diretto su strada: è dotato, infatti, di due porte finestre con affaccio sull'unico ballatoio di pertinenza. Il vano, adibito a zona giorno, ha pavimentazione in segato di marmo e zocchetto sempre in marmo di colorazione identica a quella presente negli altri vani; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, rifinite in prossimità del soffitto con bordura in carta da parati. Sulla parete adiacente il vano "2" è presente una finestra fissa che risulta irregolare e che dunque andrà chiusa. La superficie utile è pari a mq 21.50 (FF.17-18).

Vano 4 - è l'unico servizio igienico dell'immobile. Appare ristrutturato in tempi recenti, come testimonia sia la nuova pavimentazione, probabilmente posata su quella originaria (vedasi lo scalino presente),

che il rivestimento posato sulle pareti della doccia, dei sanitari e del lavabo per un'altezza di circa ml 2.00. Per la restante parte, le pareti appaiono tinteggiate con pittura lavabile.

Il vano prende luce ed aria da finestra alta prospiciente il pozzo luce. La sua superficie calpestabile è di mq 4.70 (FF. 19-20).

Vano 5 – il piccolo vano è adibito a lavanderia ed ha lo spazio essenziale per pilozza e lavatrice. Appare anch'esso ristrutturato di recente, come visibile sia dal rivestimento, posato sino all'altezza di circa ml 1.40, sia dal pavimento di nuova fattura. Prende luce ed aria da finestra alta prospiciente il pozzo luce. La sua superficie utile è di mq 1.70 (FF. 21).

Vano 6 – è adibito a cucina. Di forma quadrata ha una superficie utile di mq 14.00 che lo rende sufficientemente abitabile. Prende luce da finestra a doppia anta con affaccio sul pozzo luce. Le pareti risultano tinteggiate e rivestite, con piastrelle di piccolo formato, solo in prossimità della cucina componibile e della parete su cui è collocata la porta d'ingresso. La pavimentazione è quella originaria in marmo. Sulla parete ad ovest, a confine con altra ditta, è presente una finestra fissa, posta sottotrave, che risulta, tuttavia, oscurata (FF. 22-24).

Vano 7 – adibito a vano letto è insieme al vano "8" l'ultimo ad essere realizzato su confine sud. È abbastanza ampio, con unica finestra alta da cui prende luce ed aria, posta sulla suddetta parete sud. La pavimentazione è in segato di marmo e le pareti appaiono tinteggiate con pittura lavabile. (FF. 25-26).

Vano 8 – è un piccolo vano ripostiglio realizzato a confine con la parete a sud. Il soffitto è ribassato a ml 1.93 da pavimento, per realizzare sulla porzione sovrastante un ulteriore spazio utile. La superficie calpestabile è di mq 2.50. Il vano è tinteggiato e pavimentato come il vicino corridoio. Come verificato da rilievo esterno, è presente la finestra disegnata in

progetto, su cortile di altra ditta, su lato sud, non visibile internamente per via del piccolo soppalco e del materiale presente. (F. 27-28).

Pertinenze esclusive

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento è il ballatoio prospiciente la via Fabio Filzi. La sua superficie calpestabile è di mq 4.50 (FF. 29-30).

Pertinenze condominiali

Insieme ai piani sottostanti l'immobile è comproprietario dello spazio sovrastante adibito a lastrico solare. I due piccoli locali di sgombero appartengono, invece esclusivamente, alle altre ditte.

Dotazione impiantistica

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro elettrico di vecchia tipologia. L'illuminazione artificiale è realizzata con punti luce a soffitto. Per quanto attiene l'impianto idraulico anch'esso è sottotraccia, munito di boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Non esiste impianto di riscaldamento, ma nei vani cucina e soggiorno sono presenti due climatizzatori del tipo split.

Finiture

L'appartamento è nel complesso di finiture medie, comunque ben tenuto e senza difetti visibili negli ambienti. Non vi sono tracce di umidità, né lesioni a carico della struttura. Gli infissi sono del tipo a taglio termico in alluminio, corredati da avvolgibili nel vano "3", mentre le finestre alte presenti lungo il corridoio e nel vano "7" sono in ferro e vetro di vecchia tipologia.

Condizioni igienico-sanitarie

Gli ambienti non presentano tracce di umidità o degradi sulle superfici. L'illuminazione naturale e l'aerazione sono realizzate ed assicurate con normali porte finestre solo nell'ambiente soggiorno; per quanto riguarda gli altri vani: il corridoio prende luce diretta e ventilazione naturale dalle

quattro finestre alte; servizi e vano cucina sebbene, godano di un sufficiente apporto di luce natural,e non hanno una corretta ventilazione naturale giacchè il pozzo luce su cui affacciano risulta chiuso in sommità da lastre opaline in polycarbonato. Infine, per quanto attiene il vano "2", esso va considerato locale ripostiglio, giacchè la mancanza di un vero infisso verso l'esterno, non rende abitabile il vano.

*m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;***

M.1.Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione del valore di stima viene presa a riferimento la superficie commerciale dell'immobile, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

La superficie verrà così computata:

- **A1- Superficie vani principali ed accessori diretti:** la superficie coperta si determina misurandola al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzera delle murature in comunione, fino al 50% e quindi sino ad un massimo di cm 25; nella superficie vengono considerati anche gli accessori a servizio diretto, divisori interni e pilastrature computati per intero; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;
- **D- Superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** è rappresentata da balconi e terrazzi direttamente comunicanti con i vani principali; si misura sino al contorno esterno e si computa nella misura del 30% sino ai mq 25,00 e nella misura del 10% per la parte eccedente.

M.2. METODO DI STIMA ADOTTATO

L'attività estimativa dell'immobile oggetto di stima è stata fatta considerando il più probabile valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, inserendo una serie di parametri legati alle caratteristiche del bene – consistenza, ubicazione, finiture, ecc. – che avvicinino i comparabili all'immobile in oggetto.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da indagini presso agenzie immobiliari di zona e da ricerche su siti internet specializzati nel settore immobiliare.

1° Step – valori O.M.I. A conforto dei dati reperiti ed ancor più per avere un valido riferimento, nell'approccio di stima sono stati considerati i valori individuati dall'Osservatorio Mobiliare Italiano (**O.M.I.**).

Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie ragguagliata degli immobili, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

2° Step – Analisi Borsino Immobiliare

E' stata analizzata la quotazione fatta dal Borsino Immobiliare, che fornisce sull'intero territorio nazionale valori di riferimento per locazioni e compravendite.

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

Come per l'O.M.I., il Borsino immobiliare individua zone omogenee, nelle quali, cioè, il mercato immobiliare locale registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

3° Step – Analisi di mercato

Sono stati individuati, attraverso ricerche presso operatori di settore, immobili in vendita nell'area di interesse, lasciando solo quelli più vicini per caratteristiche, zona, piano, ecc. all'immobile in oggetto.

Il segmento di riferimento, visto la tipologia di alloggio, è quello delle abitazioni economiche, a vocazione residenziale.

STIMA

1° STEP – VALORI O.M.I.

Fg. 60 Part. 4767 sub. 5

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	900
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600
Autorimesse	NORMALE	430	620
Box	NORMALE	600	900

La zona O.M.I. che comprende il cespite è la **B1, Zona centrale**, comprendente un'area molto estesa del territorio paternese delimitato dalle vie Vittorio Emanuele, G.B. Nicolosi, Garibaldi, Strano, Circumvallazione, Piazza Umberto, Piazze Santa Barbara ed Indipendenza. La tipologia abitativa prevalente è di tipo economico.

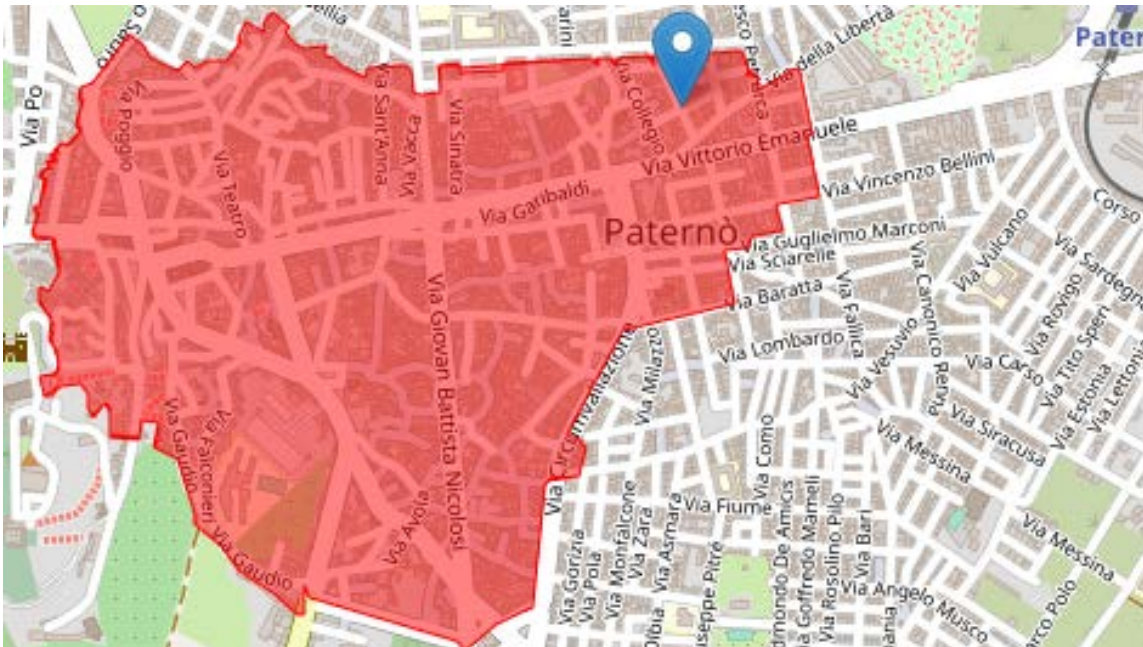
Il segmento preso a riferimento è quello di immobili adibiti ad abitazione economica con stato conservativo *normale*.

Dalla tabella O.M.I. possiamo ricavare i seguenti valori: un V_{min} di € 400,00/mq, un V_{max} di € 600,00/mq ed il seguente valore medio:

$V_{MEDIO\ OMI} = € 500,00/mq$

2° STEP –

Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile in oggetto come zona centrale, delimitata dalle vie Vittorio Emanuele, G.B. Nicolosi, Garibaldi, Strano, Circumvallazione, Piazza Umberto, Piazze S. Barbara ed Indipendenza.



Per le abitazioni il Borsino individua immobili di I fascia, fascia media e II fascia.

Nel caso di specie, l'immobile rientra tra quelli classificabili in fascia media, per i quali il Borsino individua un valore minimo - € 483,00 /mq - , un valore massimo - € 789,00/mq – ed un valore medio pari a:

$V_{MEDIO\ BORSINO} = € 636,00/mq$

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 483	Euro 636	Euro 789

3° Step – Analisi di mercato


Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, si è cercato di trovare dei *comparables* quanto più vicini agli immobili oggetto di stima, applicando, in ultima analisi parametri correttivi che tengano conto delle reali condizioni del bene. La zona di ubicazione degli immobili è abbastanza vasta e copre una porzione centrale del tessuto urbano caratterizzato da tipologie edilizie fortemente diversificate.

Nella ricerca dei comparabili è stata applicata una prima scrematura, individuando solo immobili in edifici con non più di due/tre piani fuori terra, posti in un'area prossima a quella dell'immobile in oggetto. Successivamente, sono stati applicati dei correttivi, che tendano a limare le differenze degli stessi rispetto all'immobile oggetto di stima. Tali coefficienti di ponderazione vengono espressi come valori percentuali, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20%, facendo a monte le seguenti considerazioni: in merito alla "qualità" se l'immobile oggetto di stima è di qualità superiore al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito alla "superficie" se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo, il coefficiente sarà negativo altrimenti positivo; in merito alla "tipologia" se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche di distribuzione, di affaccio, di dotazione, ecc. rispetto ai comparables il coefficiente sarà positivo, altrimenti negativo.

Per la trattativa si applica, infine, un coefficiente del -10% che tenga conto dell'incertezza del mercato.

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come da grafico allegato e tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

A1	SUPERFICIE PRINCIPALE - Piano terra	
	vani principali	120,30
		arrotondata 120,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali	
	ballatoio	
	Calcolata al 30% sino a mq 25	4,50  1,35
	Tot. Superficie arrotondata	1,00
	TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA	121,00

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili:

Off. di mercato	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	€/mq	Qualità	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE				€/mq ponderato
						Tipologia	Sup.	Trattativa	Abbattim.	
1	Via Bellini	140	€ 95.000	€ 678,57	-5%	-5%	-5%	-10%	-25%	€ 508,93
2	Via Bellini	130	€ 109.000	€ 838,46	-5%	-5%	-5%	-10%	-25%	€ 628,85
3	Via F. Filzi	90	€ 79.000	€ 877,78	-5%	-5%	-5%	-10%	-25%	€ 658,33
Vunitario ponderato										€ 598,70

Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore medio di riferimento pari ad € 598,70 che risulta, per la zona in questione, nel range dei valori OMI.

Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto si ottiene:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerc.	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 500,00	121	€ 60.500,00
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 636,00	121	€ 76.956,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 598,70	121	€ 72.442,70

Infine, per interpolazione si ottiene:

$$\frac{\text{€ } 60.500,00 + \text{€ } 76.956,00 + \text{€ } 72.442,70}{3} = \text{€ } 69.966,23 \text{ €}$$

Dal valore ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione della planimetria catastale e la rettifica della superficie catastale (€ 500,00), e per la conclusione dell'iter della sanatoria ancora in corso. Si stima un costo totale pari ad € 2.500,00.

Sottraendo avremo:

$$(\text{€ } 69966,23 - \text{€ } 2500,00) = \text{€ } 67.466,23$$

Valore di stima (arrotondato):

€ 67.450,00

Al valore ottenuto andrà applicata una riduzione del 15% che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

$$\text{€ } 67.466,23 - 15\% = \text{€ } 57.346,30$$

Per arrotondamento si ottiene:

VALORE D'ASTA

€ 57.500,00

L'immobile è esente dal pagamento Iva in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa.

n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in 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;*

Per quanto concerne le operazioni di vendita trattandosi di un unico immobile non divisibile si procederà alla vendita in lotto singolo:

LOTTO UNO

Intera proprietà di appartamento posto al Piano II di un edificio di n° 3 elevazioni fuori terra, ubicato in Paternò, via Fabio Filzi con ingresso dal civico 19. Dal portone su pubblica via si accede alla scala condominiale che conduce ai piani superiori, adibiti a civile abitazione, ed al lastrico solare. Il cespite risulta costituito da n° 4 vani, un locale sgombero, un piccolo ripostiglio, un servizio igienico ed una lavanderia. Unica pertinenza esclusiva è il ballatoio su via Fabio Filzi. L'immobile ha in comproprietà le parti condominiali, compreso il lastrico solare di copertura. La superficie commerciale intera del cespite è pari a mq 121,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 4767 sub. 5.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 57.500,00.

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

Nell'All.2 della presente relazione è presente la documentazione fotografica degli immobili in oggetto, corredata dalle planimetrie di riferimento.

- 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;*

Il cespite risulta di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

- 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

L' immobili in oggetto non rientra nel seguente caso.

1. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte:

Per il **Lotto uno**, costituito dalla part. 4767 sub. 5. del Fg. 60, ubicato in Paternò, via Fabio Filzi 19, piano II, si esprime un valore a base d'asta pari a:

€ 57.500,00

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita dei beni in oggetto, la scrivente C.T.U. Dott. Arch. Maria Elena Morabito, rassegna la presente al giudizio dell'III.mo Sig. G.E. Dott. ^{SSA} Nelly Gaia Mangiameli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 13/02/2023

Il Ctu

Arch. Maria Elena Morabito



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 546/2018 R.G.Es.

Promossa da [redacted] srl contro [redacted]

SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**LOTTO UNICO**

Intera proprietà di appartamento posto al Piano II di un edificio di n° 3 elevazioni fuori terra, ubicato in Paternò, via Fabio Filzi con ingresso dal civico 19. Dal portone su pubblica via si accede alla scala condominiale che conduce ai piani superiori adibiti a civile abitazione e d al lastrico solare. Il cespite risulta costituito da n° 4 vani, un locale sgombero, un piccolo ripostiglio, un servizio igienico ed una lavanderia. Unica pertinenza esclusiva è il ballatoio su via Fabio Filzi. L'immobile ha in comproprietà le parti condominiali, compreso il lastrico solare di copertura. La superficie commerciale intera del cespite è pari a mq 121,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 4767 sub. 5.

Identificativi catastali**Comune di Paternò**

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	S.Catastale	Rendita
60	4767	5	-	A/3	3	4,5 vani	Mq 129, Tot. Escl. aree scoperte mq 127	€ 232,41

Situazione degli intestati

Proprietà 1/1

Quota pignorata

Intera proprietà del cespite in lotto unico

Valore stimato**€ 57.500,00**

Catania 13/02/2023

II CTU

Dott. Arch. Maria Elena Morabito

