

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Proc. esecutiva immobiliare n.198/2013 R.G. Es.

G.E.: Dott.ssa FASCETTO SIVILLO MARIA

Promossa da

nei confronti di

E

PREMESSA:

L'anno duemilatredici, il giorno 27 del mese di Novembre, il sottoscritto Dott. Ing. Barbaro Ciatto iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° A1670, dopo aver ricevuto apposito "Decreto di nomina" 7/10/2013, si presentava davanti alla S.V. Ill.ma affinché gli venisse conferito l'incarico di stima, regolarmente accettato, e prestasse l'apposito giuramento di rito come da separato verbale.

OPERAZIONI PERITALI:

Il sottoscritto C.T.U. al fine di espletare il mandato affidatogli fissa l'inizio delle operazioni peritali con accesso al bene pignorato il giorno 18 Dicembre 2013 alle ore 9,30 in Cortile Doberdò n.35, in Catania, previo apposito invito trasmesso in data 02/12/2013 per posta raccomandata a/r n.146205598175 al sign. (vedi Allegato n.1) e alla Sig.ra in data 02/12/2013 per posta

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciatrob@tin.it](mailto:ciatrob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

raccomandata a/r n.146205598186 (vedi Allegato n.2)  
e per mezzo di Posta elettronica certificata (PEC)  
all'Avv. [REDACTED], procuratore dell'esecutore  
(vedi Allegato n.3).

Alla data stabilita si è proceduto al sopralluogo  
sull'immobile oggetto d'interesse alla presenza del  
sign. [REDACTED] e di una collaboratrice dello  
scrivente, come da verbale di seguito allegato (vedi  
Allegato n.4).

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO:

**QUESITO "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";**

RISPOSTA: Il bene oggetto di pignoramento è  
costituito da un fabbricato a piano terra per civile  
abitazione sito in Cortile Doberdò n.35 nel Comune  
di Catania. Detto immobile risulta censito al  
Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 69,  
particella 18242, sub.6, Z.C 1, categoria A/3,  
classe 7, consistenza 3.5 vani, rendita €451,90,

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

piano T. (vedi Allegati n.5 e 6)

I confini dell'immobile sono i seguenti: a Nord ed a  
ovest con Cortile Doberdò, ad est in aderenza con  
proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e proprietà  
[REDACTED] o suoi aventi causa, a sud con Via  
Telefono.

Durante il sopralluogo si è riscontrata la  
costruzione di un ulteriore piano sopra quello già  
esistente e oggetto di pignoramento da parte di  
[REDACTED], non censito  
in catasto, realizzato nel periodo 2007-2008, senza  
alcuna autorizzazione, come dichiarato dallo stesso  
debitore, Sign. [REDACTED], durante il  
medesimo sopralluogo (vedi Allegato n.4).

**QUESITO "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";**

**RISPOSTA:** I dati riportati nell'atto di pignoramento  
e nella relativa "Nota di trascrizione" riguardanti

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

il piano terra risultano corretti e vi è corrispondenza tra gli stessi. Il pignoramento ha colpito il bene in oggetto di proprietà dei debitori nelle quote di 1/2 del sign. [REDACTED] e di 1/2 della sig.ra [REDACTED]. Deve pensarsi che per accessione abbia colpito pure il primo piano realizzato abusivamente.

**QUESITO "c": "verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore,** indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi";

**RISPOSTA:** L'immobile è di proprietà dei coniugi [REDACTED]  
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED]

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y PJVA 01864860877

██████████, nata ad ██████████ il ██████████, in virtù di atto di compravendita in Notaio Cannizzo Marco di Catania del 21/04/2006 n. di rep. 34520/18339, trascritto al 28323/16443. Il sign. ██████████ e la sig.ra ██████████ hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni e pertanto risultano essere proprietari del bene oggetto d'interesse per la quota di 1/2 ciascuno (vedi Allegato n.7).

**QUESITO "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;**

**RISPOSTA:** L'immobile in oggetto è pervenuto in proprietà dei coniugi ██████████, nato a ██████████ il ██████████, e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, in comunione dei beni, tramite l'atto di vendita in Notaio Cannizzo Marco di Catania del 21/04/2006 n. di rep. 34520/18339, trascritto al 28323/16443, da potere di ██████████, nata a ██████████ il ██████████ proprietaria del bene per la quota 1/1 in quanto in regime di separazione dei beni (vedi allegato n.7);

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

a quest'ultima l'immobile in oggetto era pervenuto  
tramite atto di compravendita in notaio Reina  
Giuseppe di Catania del 12/01/2005  
rep.n.27693/14404, trascritto il 26/01/2005 al  
n.5586/3544, da potere di [REDACTED], nato ad  
[REDACTED] l [REDACTED] proprietario del bene per la  
quota 1/1 (separazione dei beni). Il suddetto atto  
di compravendita aveva in oggetto i seguenti beni:

-abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Catania,  
Cortile Doberdò n.31, vani 1, in catasto fabbricati  
al foglio 69 particella 18242 sub 1.

-abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Catania,  
Cortile Doberdò n.31, vani 1.5, in catasto  
fabbricati al foglio 69 particella 18242 sub 3.

-abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Catania,  
Cortile Doberdò n.31, vani 1, in catasto fabbricati  
al foglio 69 particella 18242 sub 4.

I suddetti fabbricati pervengono al sign. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 (separazione di beni) in  
forza dell'atto di vendita in notar Cannizzo Marco  
del 20/02/2002 di Catania rep.n.22568/9857,  
trascritto il 07/03/2002 al n.8598/6573, in potere  
di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
proprietaria dei beni per la quota di 1/1

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(separazione dei beni).

La sign. [REDACTED] acquista i beni per la quota 1/1 (separazione dei beni) in virtù dell'atto di compravendita del 13/09/1999 rep.n.13955/7763 rogato a Catania dal notaio Reina Giuseppe, in potere di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale, proprietari dunque per la quota di 1/2 ciascuno dei beni oggetto di compravendita:

-abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Catania, Cortile Doberdò n.31-33-34-35, vani 1, in catasto fabbricati al foglio 69 particella 18242 sub 1.

-abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Catania, Cortile Doberdò n.31-33-34-35, vani 1.5, in catasto fabbricati al foglio 69 particella 18242 sub 3.

-abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Catania, Cortile Doberdò n.31-33-34-35, vani 1, in catasto fabbricati al foglio 69 particella 18242 sub 4.

Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], in comunione dei beni, i suddetti fabbricati sono pervenuti tramite atto di compravendita del 08/03/1990 rogato dal notaio Ponte Ercole a Catania, trascritto il 19/03/1990 al n.10773/8612, in potere

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED],  
coniugati in comunione legale dei beni, i seguenti  
beni: al piano terrano la casa di vecchia  
costruzione in Catania via Testulla cortile Doberdò  
composta di tre vani ed accessori, riportata in  
catasto alla partita 10907, foglio 69/V part.18242  
sub 3 cat.A/5 classe 6 rendita lire 315; foglio 69/V  
part.18242 sub 4 cat.A/5 classe 5 rendita lire 176;  
foglio 69/V part.18242 sub 1 cat.A/5 classe 7  
rendita lire 252 (vedi Allegato n.8).

**QUESITO "e":** "segnali tempestivamente al giudice  
la impossibilità di procedere a un completo  
accertamento per la **incompletezza della**  
**documentazione prodotta**, indicando la  
documentazione mancante al fine di sollecitare  
una eventuale integrazione al creditore  
procedente;

**RISPOSTA:** La documentazione prodotta è  
sufficiente allo svolgimento dell'incarico.

**QUESITO "f":** "accerti se sul bene gravino  
**iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**,  
indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le  
formalità (iscrizioni, trascrizioni) da



**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingspec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingspec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

cancellare con il decreto di trasferimento";

**RISPOSTA:** Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole oltre al pignoramento oggetto della presente procedura di esecuzione:

ipoteca volontaria pubblicata il 24/04/2006 al n.28324/8705 nascente da atto di mutuo in notar Canonizzo Marco di Catania del 21/04/2006 rep.n. 34521/18340 a favore di

, con sede in (elettivamente domiciliata presso la propria sede sociale), per la quota di 1/1

contro , nato a ,  
e , nata a il ,

coniugi in comunione legale per 1/2 ciascuno, dell'importo di euro 270.000,00 a fronte di un debito di euro 130.000,00 (vedi Allegato n.8).

**QUESITO "g":** "provveda alla **identificazione catasta-**

**le** dell 'immobile, previo accertamento dell 'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quel-

le variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciatto@tin.it](mailto:ciatto@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario";

RISPOSTA: Detto immobile, limitatamente al piano terra oggetto di pignoramento, risulta censito al N.C.E.U. del comune di Catania al foglio 69, particella 18242, sub.6, Z.C. 1, categoria A/3, classe 7, consistenza 3.5 vani, rendita euro 451.90, piano T Cortile Doberdò n.35, intestato a :

██████████, nato a ██████████ il ██████████, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████;

██████████, nata a ██████████ il ██████████, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████;

Lo stato del piano terra, a meno di lievi modifiche, risulta corrispondente alle evidenze catastali.

Relativamente ai lievi discostamenti riscontrati non si ritiene di dovere intervenire con correzioni catastali.

Non risulta invece accatastrato il primo piano abusivamente realizzato nel periodo 2007-2008, per come dichiarato dallo stesso proprietario (vedi Allegato n.4).

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

Non si ritiene necessario provvedere all'accatastamento della sopraelevazione abusivamente realizzata atteso che, secondo lo scrivente, essa va demolita perché non suscettibile di sanatoria, come verrà meglio spiegato nel paragrafo "j".

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

**RISPOSTA:** Trattasi di costruzione e quindi non necessitante di certificato di destinazione urbanistica. Circa la verifica della regolarità urbanistica nulla può dirsi, poiché non v'è traccia di documentazione atta a stabilirne la sua regolarità. Va detto però che l'immobile appare di vecchissima costruzione, compatibile per foggia e tecnologia utilizzata alle costruzioni realizzate antecedentemente all'anno 1942 e quindi non necessitanti di "permesso di costruire". Comunque, per come dichiarato nell'atto di compravendita, (vedi allegato n.7), l'edificio nella sua consistenza originaria è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 pertanto

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

commerciabile. Per quanto attiene, invece, alla sopraelevazione lo scrivente s'è recato all'ufficio tecnico del Comune di Catania ed ha ricavato che non è stato richiesto alcun permesso dalla ditta La Vecchia e che l'immobile ricade, in massima parte, in zona "L" - attrezzature sanitarie - di PRG con destinazione a servizi generali secondo le prescrizioni dell'art. 21 delle N.T.A. ed in piccola parte in area a verde pubblico, vedi art. 22 delle N.T.A. (vedi Allegato n.11).

**QUESITO "i":** "accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

RISPOSTA: Nell'atto di compravendita del fabbricato la parte venditrice dichiara che la costruzione è stata eseguita in data anteriore al 01/09/1967 (vedi Allegato n.7), mentre per ciò che attiene la sopraelevazione, essa è stata realizzata, su dichiarazione del debitore, nel periodo 2007-2008, senza alcun titolo autorizzativo (vedi Allegato n.4). L'abuso riguarda la realizzazione di un ulteriore piano sopra il piano terra già esistente e oggetto di pignoramento, con cui si collega tramite una scala a chiocciola prefabbricata. Tale piano abusivo, avente un'altezza utile pari a m 2.15, si presenta principalmente composto da un ampio vano cucina-soggiorno, una lavanderia ed un locale tecnico che ospita un serbatoio idrico, per una superficie coperta complessiva di mq 75.45 circa, a cui si aggiunge un'ampia superficie balconata pari a mq 26,00 circa (vedi Allegati n.9-10).

Allo stato e per le informazioni in possesso dello scrivente, non si riscontra, al Comune di Catania, la presentazione da parte degli attuali proprietari di nessuna istanza di condono relativa alla porzione di fabbricato abusivo (1° piano).

QUESITO "j": "verifichi, inoltre, ai fini della do-

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingspec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingspec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

manda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, 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 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";

RISPOSTA: Non appare applicabile, alla fattispecie in esame, l'art. 40 della L. 47/85 e ss.mm.ii.

Infatti l'art. 40 risulta applicabile "purché le ragioni di credito per cui si interviene o procedano siano di data anteriore all'entrata in vigore della

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

presente legge" ovvero di una delle leggi di sanatoria che si sono succedute nel tempo in Italia.

Nel caso di specie non solo le ragioni del credito si formarono dopo l'emanazione dell'ultima legge di sanatoria (L. 326/2003), ma addirittura l'abuso è stato commesso dopo il formarsi di tali ragioni. Né può pensarsi ad una sanatoria ex art. 36 del D.P.R.

380/2001, atteso che l'area sulla quale insiste l'unità immobiliare che ci interessa ricade in zona "L" di Piano Regolatore, destinata secondo l'art. 21 delle N.T.A. a servizi, in particolare di tipo sanitario generale, ed in piccola parte in zona verde pubblico con le prescrizioni dell'art. 22 N.T.A. (vedi Allegato n.11).

**QUESITO "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)";

**RISPOSTA:** I beni pignorati sono occupati dal debitore con la propria famiglia.

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

**QUESITO "1":** "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;



**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@in.it](mailto:ciattob@in.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

RISPOSTA: L'immobile in oggetto è un fabbricato per civile abitazione a piano terra sito nel Cortile Doberdò n.35, al quale si accede dalla Via Telefono, nel Comune di Catania. Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 69, particella 18242, sub.6, z.c. 1, categoria A/3, classe 7, consistenza 3.5 vani, rendita € 451,90, piano T ed i confini dell'immobile sono i seguenti: a Nord ed a ovest con Cortile Doberdò, ad est in aderenza con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, a sud con Via Telefono.

All'originario piano terra è stato, dopo l'acquisto, aggiunto un nuovo piano, realizzato su dichiarazione del debitore, sign. [REDACTED], nel periodo 2007-2008 senza alcuna autorizzazione (vedi Allegato n.4), e che con il piano terra forma attualmente un'unica unità abitativa.

Descrivendo in dettaglio l'originario immobile a piano terra, esso ha accesso dal Cortile Doberdò tramite un vano ingresso dal quale si diparte il corridoio che smista i vari ambienti dell'abitazione. L'altezza utile dei vani è pari a m 3.05, mentre quella del corridoio è di m 3,00. Tale

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

altezza è ottenuta tramite l'inserimento di un controsoffitto in cartongesso perchè l'altezza di interpiano effettiva (pavimento p.t. - intradosso del solaio del primo piano) è di m 4,10. Passando ad illustrare l'articolazione dell'unità immobiliare si ha che entrando, sul lato sinistro del corridoio si trova, in sequenza, un vano letto, un ampio ripostiglio, ed un bagno, mentre sul lato destro si trova un altro vano letto. Nella parte finale il corridoio si allarga formando un disimpegno, di altezza utile pari a m 4.10, in cui è collocata una scala a chiocciola prefabbricata che immette al primo piano, ovvero al livello costruito senza alcuna licenza edilizia. Tale piano, avente un'altezza utile pari a m 2.15, si presenta principalmente composto da un ampio vano cucina-soggiorno, una lavanderia ed un locale tecnico che ospita un serbatoio idrico. A tale piano è annessa un'ampia superficie balconata pari a mq 26,00 circa. L'intero immobile si sviluppa al piano terreno per una superficie coperta di 103.00 mq circa ed al piano primo per una superficie coperta di mq 75.45 circa. Per cui l'unità abitativa si compone complessivamente di una superficie coperta

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

di 178.45 mq circa e una balconata di 26,00 mq circa. (vedi Allegati n.9-10).

Analizzando nel dettaglio il piano terreno può dirsi che esso è strutturalmente realizzato con muratura portante in pietrame e malta. Le rifiniture dei vari ambienti di quest'ultimo sono realizzate con idropittura alle pareti ed ai soffitti, con cromie che si differenziano tra i vari ambienti e che vanno dal color crema al rosa pesca scuro. L'intonaco alle pareti appare in vari punti degli ambienti scrostato.

Si ritiene a causa di fenomeni di umidità. La pavimentazione dei vari ambienti è realizzata con piastrelle in monocottura di colore chiaro. Il bagno è rivestito alle pareti con piastrelle in ceramica di colore chiaro, a cui si alternano piastrelle di colore rosa scuro, e si presenta dotato di tutti i sanitari necessari, oltre che di vasca da bagno.

Il primo piano, da quanto potuto osservare e da quanto riferito dal proprietario è stato realizzato con una struttura in mattoni con soprastante tetto in termocopertura simil coppo portato da travi in acciaio scatolare ammortate alla muratura sottostante.

L'intradosso del tetto è costituito da un tavolato di legno nel quale sono inseriti pure i corpi

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciatto@tin.it](mailto:ciatto@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

illuminanti. Gli ambienti di tale piano appaiono semplicemente intonacati e trattati con colore chiaro alle pareti ad eccezione del bagno che è rivestito con piastrelle in ceramica decorate principalmente con motivi rosa scuro. La pavimentazione presente al primo piano è uguale a quella degli ambienti del piano sottostante, ad eccezione della lavanderia che presenta una pavimentazione in piastrelle monocottura di colore rosa. Quest'ultima risulta dotata di un pilozzo ed un vaso igienico.

Il balcone che circonda sui lati nord ed ovest il primo piano presenta una pavimentazione con piastrelle in gres.

L'illuminazione e l'aerazione di tutti gli ambienti abitabili, a meno del vano indicato in planimetria come ripostiglio, e compresi i servizi igienici, è garantita dalle varie finestre e porte finestre che si affacciano sui tre prospetti liberi del corpo di fabbrica, orientati rispettivamente a nord, sud ed ovest. Gli infissi esterni, che appaiono in buone condizioni, sono: al piano terreno in alluminio preverniciato chiaro con vetro camera e con sistema di oscuramento a persiana di colore grigio scuro; al primo piano si ritrova la stessa tipologia di

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

infissi, ma senza sistema di oscuramento. Gli infissi interni sono in legno tamburato e si presentano anch'essi in buone condizioni. Gli impianti presenti nell'immobile sono quello elettrico, citofonico, telefonico, TV ed idraulico. Essi appaiono in buone condizioni, anche se non sono state fornite le cretificazioni di conformità (D:M:37/2008). Non risulta presente alcun impianto di riscaldamento.

All'esterno il fabbricato si interfaccia con Cortile Doberdò e via Telefono e si presenta interamente intonacato di color giallo chiaro, presentando a motivo decorativo, sul fronte in cui è posto l'ingresso, dei rombi di colore bianco sulla parte inferiore, mentre gli angoli del fabbricato sono rimarcati con delle piastrelle in cotto. Le aperture presentano inoltre delle cornici realizzate in cotto per quelle poste al pian terreno e in pietra bianca per quelle el primo piano. Il fronte in cui è posto l'ingresso appare ammolarato in più parti, presentando estese aree afflitte da umidità. L'intonaco risulta distaccato, così come alcune delle piastrelle decorative poste agli angoli del fabbricato. Complessivamente l'immobile appare in

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

modeste condizioni, in particolare il piano terreno risulta afflitto da fenomeni di umidità che porta all'ammaloramento delle pareti, mentre il piano sovrastante appare in migliori condizioni. Il valore dell'immobile in oggetto è molto influenzato dalla sua ubicazione. Esso si trova infatti in una zona degradata del centro storico, per lo più con caratteristiche residenziali, poco appetibile dal punto di vista commerciale.

**QUESITO "m":** *"determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria";*

**RISPOSTA:** Si procederà alla valutazione facendo riferimento agli attuali prezzi di mercato, utilizzando il *metodo sintetico comparativo*. Nella seguente stima si farà riferimento ai valori di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto, per ubicazione e caratteristiche costruttive, ottenuti sia dalla consultazione di diverse agenzie immobiliari, sia tenendo conto delle valutazioni esposte dall' OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Le indagini di mercato effettuate, relative a fabbricati ricadenti nella zona d'interesse e simili all'immobile in esame per caratteristiche

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

tipologiche, costruttive ed architettoniche, hanno consentito di identificare il valore medio di mercato degli immobili nella zona oggetto d'interesse. Il valore ricavato risente ovviamente dell'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare e della crisi dei mutui. Una volta stabilito il valore unitario medio della zona, occorre introdurre una serie di coefficienti correttivi che consentiranno di stabilire il valore reale dell'immobile.

A tale valore abbiamo ipotizzato di detrarre l'importo relativo alla demolizione del primo piano realizzato senza alcun atto autorizzatorio, dunque abusivo e che non può essere sanato sulla base delle norme vigenti.

Valutazione sintetica comparativa

Di seguito si riportano i coefficienti correttivi utilizzati per il calcolo del valore reale dell'immobile:

**Parametro di zona:** l'immobile è ubicato in un'area degradata del centro storico, a carattere prevalentemente residenziale, composta da appartamenti per civile abitazione simili per classe e consistenza all'unità immobiliare in esame. Ricorrendo pertanto l'omogeneità con la zona

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851136

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

circostante il valore del parametro di zona è stimato pari a:

$$K_z = 1.00$$

**Strutturale:** non si riscontrano particolari segni di dissesto e lesioni tali da compromettere la sicurezza strutturale dell'immobile, per cui la situazione attuale consente di applicare un valore pari a:

$$K_{st} = 1,00$$

**di finitura:** le caratteristiche di finitura interne ed esterne, esposte al punto "1" consentono di applicare un valore pari a:

$$K_{fn} = 0.90$$

**impiantistico:** gli impianti sono stati del tutto rifattili, ma la mancanza di certificazione di conformità e l'assenza dell'impianto di riscaldamento, ci induce ad applicare un valore pari a:

$$K_{imp} = 0,90$$

**funzionalità:** in termini di fruizione dell'immobile considereremo la distribuzione degli ambienti al solo piano terreno, atteso che il primo piano sarà oggetto di sicura demolizione. Tali ambienti, per via della demolizione del vano cucina/soggiorno a primo piano saranno sicuramente oggetto di



**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

ridefinizione. Per tale parametro può applicarsi un  
valore pari a:

**Kfz= 0.90**

**parametri di esposizione:** l'esposizione  
dell'immobile verso Cortile Doberdò su due dei suoi  
lati liberi ed il rimanente terzo lato su una strada  
secondaria (esposizione su tre lati liberi), fa  
ritenere equo applicare un valore pari a:

**Ka= 1,10**

**parametri conservativi e manutentivi:** l'immobile è  
stato oggetto di incisiva manutenzione straordinaria  
che ha visto il rifacimento completo di tutti  
paramenti murari, degli impianti degli infissi,  
delle pavimentazioni e dei rivestimenti e pertanto  
la sua vetustà non può farsi risalire alla sua  
costruzione (antecedente al 1967), ma dovrà tenersi  
conto dell suo ringiovanimento anche se non si potrà  
fare a meno di considerare il problema dell'umidità  
di risalita che mina il valore del suo stato  
manutentivo. Per quanto precede si ritiene di dover  
applicare al parametro conservativo e manutentivo un  
valore pari a:

**Km= 0,90**

**Parametro di luminosità:** tenendo conto

25/30

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

dell'orientamento dell'immobile e della luminosità dello stesso, si ritiene di poter applicare un valore pari a:

$$K1 = 1,00$$

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ricava un coefficiente globale di cui tenere conto nella valutazione dell'immobile:

$$K_{gl\ ob.} = Kz * Ks\ t * Kfn * Kimp * Kfz * Kt * Ka * Km * K1$$

che per l'immobile vale  **$K_{glob.} = 0,72$**

Per cui si avrà:

valore medio di zona e per tipologia di unità immobiliare (tenuto conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare): 1.250,00 €/mq

$$\text{valore stimato: } 0,72 \times 1.250,00 \text{ €/mq} = \underline{900,00 \text{ €/mq}}$$

Consistenza dell'immobile: Rapporti Mercantili

superficie coperta: 103,00 mq 100 %

Superficie Commerciale: **103,00 mq**

Valutazione Sintetica Comparativa:

$$103,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 92.700,00 \text{ €}$$

che si arrotonda a:

$$\underline{\text{€ } 93.000,00} \text{ (novantatremila/00)}$$

Calcolo importo lavori di demolizione piano primo

Lo scrivente parallelamente alla valutazione sintetica comparativa del bene del pian terreno ha

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattoh@tin.it](mailto:ciattoh@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingspec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingspec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

proceduto alla stima dell'importo relativo alla demolizione del fabbricato al primo piano non sanabile. Si sono ipotizzate due soluzioni:

- Operare la totale demolizione delle opere murarie del primo piano e la rimozione della copertura esistente in ogni sua componente, e conseguentemente procedere con la messa in opera di una nuova copertura a terrazza;
- In alternativa alla completa demolizione delle opere murarie si potrebbe ipotizzare di abbassare la copertura già esistente fino al consentito regolamentare, sovrapponendo alla termocopertura la listellatura ed il manto di finitura in coppi siciliani. Finitura necessaria considerato che siamo all'interno del centro storico.

In entrambi i casi il conteggio complessivo delle opere presenta un importo totale di circa **euro 15.000,00.**

La stima reale del valore dell'immobile sarà dunque data dal valore del piano terreno, così come calcolato e cioè € 93.000,00, detratto il costo delle demolizioni della sopraelevazione, comprensivo degli oneri di finitura. In definitiva:

$$€ 93.000,00 - € 15.000,00 = € 78.000,00$$

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciattob@tin.it](mailto:ciattob@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

**Diconsi euro settantottomila/00**

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

**RISPOSTA:** Essendo un unico immobile di proprietà nella quota di 1/2 per ciascun debitore si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

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

**RISPOSTA:** VEDI ALLEGATO 12 - Rilievo fotografico ed Allegato 13 - Schema di individuazione rilievo fotografico.

**QUESITO "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

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciatto@tin.it](mailto:ciatto@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

potrebbero essere separate a favore della  
procedura";

RISPOSTA: La procedura esecutiva riguarda un unico  
bene immobile che risulta essere di proprietà nella  
quota di 1/2 dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]

QUESITO "q": "nel caso in cui siano presenti più  
beni pignorati in quota il perito predisporrà un  
progetto di divisione in natura tenendo conto delle  
singole quote dei comproprietari. 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  
condividente, in modo che le porzioni dell'altro  
condividente 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 "in-  
comoda divisibilità", quale limite al frazionamento

**Studio di Ingegneria Dott. Ing. Barbaro CIATTO**

Via G.B. Nicolosi 10/F 95047 Paternò (CT) Tel/Fax 095-851156

Email [ciatto@tin.it](mailto:ciatto@tin.it) PEC: [barbaro.ciatto@ingpec.eu](mailto:barbaro.ciatto@ingpec.eu)

C.F.: CTT BBR 52M27 G371Y P.IVA 01864860877

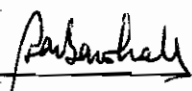
materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie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

RISPOSTA: Essendo presente un unico immobile pignorato non è necessario procedere ad una divisione dei beni.

Tanto dovevasi ad evasione del mandato ricevuto.

Paternò, 12/05/2014

Il tecnico

  
( Dott. Ing. Barbaro Ciatto )