



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.19/2018 R.G.E&



G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli



I N D I C E

1.Premesse.....	2
2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti.....	3
3.Scheda Riepilogativa	17
4.Elenco Allegati.....	18



1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Macaluso 175, Catania (CT), con Decreto di Nomina del 19/04/2020, notificato dal Tribunale di Catania a mezzo PEC del 19/05/2020 - veniva nominata, dall'Ill.mo Giudice Nelly Gaia Mangiameli, C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.19/2018 R.G.Es. promossa da _____ nei confronti di _____

Successivamente al deposito telematico del Verbale di Giuramento in data 26/05/2020, e alla ricognizione degli atti contenuti nel fascicolo, lo scrivente CTU fissava, a mezzo di Raccomandate NN. 00-041004078-99-2 e 00-041004079-99-9 del 04/12/2019 - l'inizio delle operazioni peritali in data 24/06/2020 presso i beni oggetto di pignoramento. La medesima comunicazione veniva inviata per conoscenza al legale dell'odierna titolare del credito (cfr. Allegato9).

Alle ore 14:30 del 24/06/2020 la scrivente si recava sui luoghi siti in Aci Catena (CT), Via Alessandro Manzoni n.42. Ivi trovava presente la signora _____ che non avendo ritirato la Raccomandata in giacenza presso l'ufficio postale, chiedeva al CTU di rimandare l'accesso al 29/06/2020 ore 13:15. Alla data e all'ora concordata, la signora _____ metteva personalmente a disposizione della scrivente i beni pignorati, ed i rilievi metrici e fotografici venivano regolarmente effettuati, concludendosi alle ore 14:00 (cfr. Verbale di Accesso sui Luoghi - Allegato 2).

Il CTU eseguiva presso i sottoelencati uffici competenti le indagini necessarie per l'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando, richiedendo e producendo il sottoelencato materiale documentale:

Comune di Aci Catena -Settore Urbanistica → Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 28511/2020

Comune di Aci Catena -Settore Urbanistica → Richiesta di Accesso agli Atti prot. 28512/2020 → Consultazione e ritiro copie digitali del Progetto Edilizio

Agenzia del Territorio → Visure Catastali, Planimetrie, Estratto di mappa on-line

2. ESPLETAMENTO DEL MANDATO - RISPOSTA AI QUESITI

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nel Decreto di Nomina per la stima dei beni pignorati, l'esperto risponde ai seguenti quesiti

A - IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

L'unità negoziale comprende un appartamento adibito a residenza, con relative pertinenze, ed un garage. I due immobili risultano inseriti in uno stabile condominiale complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada, classificabile come *Tipo edilizio in Linea*.

Il lotto confina ad est e sud con strade pubbliche (rispettivamente via Alessandro Manzoni e via Vincenzo Bellini - cfr. FO-LI-1) e a nord ed ovest con altri stabili (cfr. FO-LI-27). L'accesso ai livelli residenziali dell'edificio avviene dal civico 42 di Via Alessandro Manzoni (FO-LI-6) mediante corpo scala ad uso comune, senza ascensore, mentre l'ingresso ai piani interrati, ove risultano ubicati i livelli garage, avviene dal civico 46 mediante rampa carrabile (FO-LI-26).

Dal punto di vista catastale l'appartamento risulta identificato al N.C.E.U. al Foglio 3, Particella 4439 (già Particella 2649), Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale Euro 216,91, ed il garage è identificato al N.C.E.U. al Foglio 3, Particella 4439 (già Particella 2649), Subalterno 20, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 20,45 (cfr. Allegato 7.1).

Entrambi i beni risultano individuati al N.C.T. al Foglio 3, Mappale 4439, Ente Urbano (cfr. Estratto di Mappa Catastale - Allegato 7.2).

N.B. Nel pignoramento risultano indicati i vecchi identificativi catastali - che ad oggi risultano soppressi in quanto, mediante Variazione Catastale del 25/09/2015, è stata effettuata una Bonifica della particella per allineamento alle mappe (cfr. Allegato 7.3).

L'appartamento occupa parte del terzo piano; esso presenta un ingresso dal corpo scala condominiale (FO-LI-8) e - oltre ai vani residenziali - è dotato di due balconi che si sviluppano lungo i fronti liberi dello stabile (est, sud) che prospettano su pubbliche vie (FO-LI-14, FO-LI-15). L'appartamento complessivamente confina: a sud ed est con strade pubbliche, ad ovest e nord con altre ditte e con distributivo condominiale.

Il garage (FO-L1-23), al piano primo sottostrada, è raggiungibile mediante corsia carrabile con accesso dal civico 46 (FO-L1-5) e cortile comune (FO-L1-25). Il bene complessivamente confina a nord con corsia condominiale, a sud con terrapieno (lungo Via Vincenzo Bellini) e ad est ed ovest con altri garage (cfr. Allegato 7.1).

DIFFORMITÀ RIGUARDANTI GLI SPAZI RESIDENZIALI

In sede di accesso sui luoghi, all'interno del solo appartamento è stata riscontrata lieve difformità tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi, consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale (cfr. Allegato 8.2).

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

Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori, in particolare la quota di proprietà in capo a ciascun debitore è pari ad $\frac{1}{2}$.

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione sono tra loro congruenti. Si evidenzia tuttavia la discordanza con gli identificativi catastali attuali dei beni; nel pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione risultano indicati i vecchi identificativi catastali - N.C.E.U. Foglio 3, Particella 2649, Subalterno 12 (Appartamento) e Subalterno 20 (Garage) - che ad oggi risultano soppressi in seguito ad una Bonifica della particella per allineamento alle mappe del 25/09/2015 (cfr. allegato 7.3).

C - VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE, indicando 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 ge. 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

Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti, la proprietà in capo ai debitori risulta verificata. L'Unità Negoziale risulta per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ in capo al debitore

e per $\frac{1}{2}$ in capo alla debitrice

Gli esecutati - che avevano acquisito la piena proprietà del bene con regolare atto di compravendita (*cf. Punto "D"*) in regime di comunione legale dei beni - risultano oggi legalmente separati, giusto Decreto del 09/06/2016 - D0548/16, Cron. 2239/2016, R.G. 18745/2015 - con cui è stata omologata la separazione consensuale, con assegnazione del diritto di abitazione in favore della signora e della figlia minore.

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;

I debitori hanno acquisito - ciascuno con quota 1/2 in regime di comunione legale dei beni - la piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di Atto di Compravendita del 16/10/2006, rogato da Notaio Carmela Portale n.rep.37224/5522, trascritto ai nn. 67739/39233 il 18/10/2006, da potere di

Storia al ventennio

A - ciascuno per una quota pari ad 1/2 bene personale - gli immobili in esame erano pervenuti come di seguito descritto:

- In parte, congiuntamente con

in forza di Successione in morte

deceduta il

██████████, giusta Dichiarazione di Successione Registrata presso l'Ufficio del registro di Napoli in data 25/01/2002 ai nn.534/4380, trascritta il 14/09/2009 ai nn.50138/31693 eredità accettata tacitamente in virtù di Atto rogato dal Notaio Carmela Portale in data 16/10/2006 n.rep.37224/5522, trascritto ai nn. 67737/39231 il 18/10/2006.

- In parte in forza di Successione in morte di

deceduto il ██████████ giusta Dichiarazione di

Successione Registrata presso l'Ufficio del registro di Napoli in data 08/09/2006 ai nn.943/41, trascritta il 03/01/2007 ai nn.404/323 eredità accettata tacitamente in virtù di Atto rogato dal Notaio Carmela Portale in data 16/10/2006 n.rep.37224/5522, trascritto ai nn. 67738/39232 il 18/10/2006.

A

- ciascuno per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ in comunione

legale dei beni - gli immobili in esame erano pervenuti in forza di Atto di Compravendita rogato dal notaio Francesco Tropea il data 24/09/1979, trascritto ai nn.306/1979 il 11/10/1979, da potere di

E - SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione in atti risulta sufficientemente completa, ed è stato possibile procedere a tutti gli accertamenti necessari.

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

Come si desume dalla certificazione notarile in atti, sul bene oggetto di pignoramento insistono i seguenti gravami:

1. Iscrizione nn. 67740/19169 del 18/10/2006 derivante da Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 16/10/2006, n.rep.37225/5523, a favore di

contro

(debitore per la quota di 1/2) e

(debitrice per la quota di 1/2). **SU IMMOBILI IN ACI CATENA**

N.C.E.U. FOGLIO 3, PARTICELLA 4439, SUBALTERNI 12 E 20 (già Foglio 3, Particella 2649, Subalterni 12 e 20).

2. Trascrizione nn. 1512/1244 del 12/01/2018 nascente da Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania in data 16/12/2017 numero di repertorio 13740, a favore di

contro

(debitore per la quota di 1/2)

(debitrice per la quota

di 1/2). **SU IMMOBILI IN ACI CATENA N.C.E.U. FOGLIO 3, PARTICELLA 4439, SUBALTERNI 12 E 20** (già Foglio 3, Particella 2649, Subalterni 12 e 20).

G - PROVVEDA ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

Come riportato alla lettera "A", gli immobili oggetto di pignoramento - siti nel territorio comunale di Aci Catena - dal punto di vista catastale risultano così definiti:

Appartamento identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al Foglio 3, Particella 4439, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale Euro 216,91 (*Ex Foglio 3, Particella 2649, Subalterno 12- cfr. Allegato 7.3*) e al N.C.T. al Foglio 3, Particella 4439 (*cfr. Allegato 7.2*).

Garage identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al Foglio 3, Particella 4439, Subalterno 20, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11 mq, Rendita Catastale Euro 20,45 (*Ex Foglio 3, Particella 2649, Subalterno 20 - cfr. Allegato 7.3*) e al N.C.T. al Foglio 3, Particella 4439 (*cfr. Allegato 7.2*).

Come descritto al punto "A", in riferimento all'appartamento, le difformità riscontrate in occasione del sopraluogo (diversa distribuzione degli spazi interni) non comportano variazione nè alle caratteristiche igienico sanitarie, nè alla rendita catastale dell'immobile. Pertanto la scrivente non ritiene necessario apportare variazioni catastali. Le difformità riscontrate sono graficamente desumibili nell'Allegato 8.2.

H - INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Rimandando all'Allegato 5¹ per completezza, si riportano di seguito le principali indicazioni tratte dalle norme tecniche di attuazione al P.R.G i beni ricadono in **Zona Territoriale Omogenea B2 - edilizia di completamento**, per la quale il P.R.G. prevede la presenza di edifici residenziali, uffici,

¹ Sebbene al deposito della presente consulenza tecnica l'Ufficio Urbanistica del comune di Aci Catena non abbia ancora rilasciato il certificato di destinazione urbanistica - a causa di rallentamenti interni nell'evasione delle richieste - il tecnico comunale preposto ai CDU ha informalmente fornito alla scrivente i dati necessari relativi alla zona di PRG entro cui i beni pignorati ricadono. Si rimanda pertanto all'Allegato 5 - che verrà integrato al rilascio da parte dell'UTC - per la disamina dei vincoli insistenti sull'area in esame (che non inficiano i contenuti della stima).

negozi, alberghi, esercizi pubblici e lavoratori artigianali non rumorosi, e ove sono consentiti interventi di restauro e ripristino dell'esistente, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione.

Indici Urbanistici:

Densità Edilizia: 4,5 mc/mq

Rapporto di copertura: è fissato in misura minore o uguale al: 50%

Altezza massima consentita: l'altezza massima consentita è di ml 11

Piani fuori terra: 3

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

L'appartamento ed il garage oggetto di procedura esecutiva sono parte di uno stabile complessivamente edificato in presenza di regolare titolo edificatorio, e precisamente Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili volti alla Costruzione di un edificio in condominio per civile abitazione, rilasciata in data 06/05/1962 (cfr. Allegato 6.1, Allegato 6.2) al richiedente

Tra i documenti componenti il progetto visionato dalla scrivente presso l'UTC del comune di Aci Catena (Pratica 17/62) è stato rinvenuto un certificato che attesta la data d'Inizio Lavori (21/06/1962) e quella di Fine Lavori (10/09/1963), nonché l'Autorizzazione di Abitabilità - rilasciato in data 12/10/1963 (cfr. Allegato 6.1).

CONFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E DOCUMENTI UFFICIALI

Per quanto riguarda la conformità delle opere realizzate ai sopracitati titoli edificatori, il CTU ha riscontrato una lieve difformità tra le planimetrie di progetto e lo stato dei luoghi, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. Allegati 6.2 ed 8.2).

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^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 5^o comma D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri connessi (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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Per quanto riferito al punto "I", **l'immobile risulta generalmente regolare dal punto di vista urbanistico, e provvisto di Agibilità.**

Quanto alle lievi difformità riscontrate, compatibili con le prescrizioni vigenti in materia, si dovrà procedere alla loro regolarizzazione come di seguito indicato.

PRESENTAZIONE DI CILA TARDIVA (ai sensi dell'art.3, D.Lgs. 222/2016 e dell'art.6bis D.P.R. 380/2001) PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DI OPERE INTERNE.

Le difformità riscontrate consistono in opere di manutenzione straordinaria, e precisamente diversa distribuzione di alcuni spazi interni. Le succitate opere, prima della realizzazione, avrebbero dovuto essere denunciate mediante CILA (come novellato dal D.P.R. N.380/2001 e dal successivo D.Lgs 222/2016 che ne costituisce ss.mm.ii.). Trattandosi di un intervento già ultimato, si può ricorrere al medesimo strumento normativo, ma applicando la penale di tardiva comunicazione, che comporta una sanzione amministrativa di euro 1.000,00. L'aggiudicatario, qualora volesse mantenere le opere descritte abusivamente realizzate, dovrebbe dunque regolarizzarle mediante presentazione di CILA tardiva e corresponsione della citata ammenda. **Complessivamente, per la regolarizzazione delle difformità distributive riscontrate - comprese oneri e spese tecniche - si stimano circa 2.000,00 €. La stima di cui al punto "M" verrà pertanto decurtata di tale somma.**

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

Gli immobili risultano ad oggi occupati dalla debitrice e dalla figlia minore, con assegnazione del diritto di abitazione secondo Decreto di Omologa Separazione Consensuale del 09/06/2016 - D0548/16, Cron. 2239/2016, R.G. 18745/2015 (cfr. estratto del Decreto in Allegato 10).

L - ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, 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 GENERALE

Il fabbricato che ospita l'Unità Immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva, ubicato nel territorio comunale di Aci Catena, in Via Alessandro Manzoni, civici 42-46, consiste in un organismo edilizio destinato a civile abitazione, su quattro livelli fuori terra (FO-L1-2) ed un piano sottostrada (FO-L1-24, FO-L1-25), classificabile come *Tipo edilizio in Linea*. Esso risulta identificato al N.C.T. al Foglio 3, Particella 4439, Ente Urbano (cfr. *Allegato 7.2*); il lotto di terreno confina a sud ed est rispettivamente con Via Vincenzo Bellini e con Via Alessandro Manzoni, e ad ovest e nord con altri fabbricati in altra ditta (mappali 2781 e 4465 - cfr. *Estratto di Mappa Catastale in Allegato 7.2*).

In sede di accertamento catastale, è emerso che il fabbricato pluriresidenziale complessivamente ospita 9 garage, un deposito al piano terra dello stabile, 11 unità immobiliari destinate a civile abitazione (due al Piano Terra, tre al Piano Primo, 3 al Piano Secondo e 3 al Piano Secondo). L'edificazione è avvenuta tra il mese di Giugno 1962 ed il mese di Settembre 1963.

L'edificio non satura totalmente il lotto ove è avvenuta l'edificazione, data la presenza di un pozzo luce lungo il confine nord del lotto (cfr. *FO-L1-27*).

I fronti sud ed est sono liberi, prospicienti rispettivamente il primo Via Vincenzo Bellini ed il secondo Via Alessandro Manzoni; i fronti ovest e nord si presentano in aderenza ad altri fabbricati.

La tessera urbana in cui è ricompreso il lotto è regolare, racchiusa tra Via Alessandro Manzoni, Via Vincenzo Bellini, Via Dante Alighieri e Via Europa. A scala urbana, la porzione di territorio comunale in cui ricadono i beni pignorati si trovano a sud ovest del nucleo storico (FO-L1-28) e, a scala territoriale, ad ovest della città di Acireale (FO-L1-29),

Complessivamente si tratta di una zona caratterizzata per lo più da immobili appartenenti al medesimo tipo edilizio e con analoghe peculiarità qualitative/architettoniche, e dotata delle seguenti

urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

Prospetti e spazi esterni del fabbricato condominiale

I prospetti sud ed est del fabbricato risultano liberi, prospicienti Via Vincenzo Bellini e Via Alessandro Manzoni, e sono rifiniti in intonaco di colore giallo (FO-L1-1), privi di mostre attorno alle aperture; i parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere in ferro, e si riscontrano infissi esterni in legno dotati di avvolgibili azzurri (FO-L1-2). I prospetti interni con affaccio sul pozzo luce recano caratteristiche qualitative inferiori ai due prospetti su strada (FO-L1-25). Il livello dei garage presenta rifiniture essenziali, e lo stato di conservazione è mediocre.

Dal punto di vista strutturale, l'immobile è stato realizzato con intelaiatura in cemento armato; la copertura del fabbricato è del tipo piano.

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEI BENI

APPARTAMENTO

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. al Foglio 3, Particella 4439, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale Euro 216,91 (cfr. Allegato 7.1).

L'accesso al bene, situato al terzo piano dello stabile, avviene dal civico 42 di Via Alessandro Manzoni, mediante androne condominiale e corpo scala comune (FO-L1-7, FO-L1-8). L'altezza utile interna è pari a metri lineari 3,15.

Dal portoncino d'ingresso all'appartamento (FO-L1-9) si accede, attraverso un'area di disimpegno (che funge sia da sala d'ingresso che da corridoio) di circa 12,70 mq - senza soluzione di continuità - al salone di superficie pari a 21,84 mq (FO-L1-10), alla cucina, di superficie pari a 16,62 mq (FO-L1-11, FO-L1-12, FO-L1-13), dalla quale è fruibile un balcone pertinenziale, di superficie coperta pari a 10,95 mq (FO-L1-14); dal medesimo disimpegno descritto (FO-L1-16) si accede ad una stanza da letto singola di circa 8,95 mq (FO-L1-17), al servizio igienico di 5 mq (FO-L1-18) e ad una camera da letto matrimoniale (FO-L1-19, FO-L1-20) di circa 15,41 mq; entrambe le stanze da letto hanno accesso al balcone prospettante su Via V. Bellini (FO-L1-14); al balcone che prospetta su Via A. Manzoni, esteso circa 6,32 mq (FO-L1-15) si accede esclusivamente dal salone.

Tutti gli ambienti interni descritti presentano pavimento in gres di colore chiaro, ed idropittura bianca (ad eccezione di alcune pareti colorate variamente con pittura decorative effetto stucco veneziano); la cucina presenta altresì un campo della parete nella zona cottura rivestito in piccole

piastrelle di colore chiaro; il servizio igienico presenta pavimento e rivestimento a parete in maiolica azzurra. Le porte interne dell'appartamento sono in legno color noce.

Come accennato, per quanto riguarda gli spazi pertinenziali esterni all'appartamento esaminato, sono presenti due balconi, uno esposto a sud - esteso circa 10,95 mq, con accesso dalla cucina e dalle camere da letto (FO-L1-14) - l'altro ad est - esteso circa 6,32 mq, con accesso esclusivo dal salone (FO-L1-15).

La superficie catastale dell'appartamento è di circa 97 mq (escluse aree scoperte 92 mq).

La dotazione impiantistica dell'appartamento consiste in impianto idrico, elettrico, telefonico e citofonico; sono presenti alcuni split per il condizionamento degli ambienti; la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia a gas. Gli impianti si presentano in discreto stato conservativo e non necessitano di particolari opere di adeguamento alle vigenti normative.

GARAGE

Il garage pertinenziale è identificato al N.C.E.U. al Foglio 3, Particella 4439, Subalterno 20, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 20,45 (cfr. Allegato 7.1).

L'accesso al bene, situato al piano sottostrada dello stabile, può avvenire dal civico 46 di Via Alessandro Manzoni (FO-L1-5) - mediante scivola carrabile e area di manovra condominiale (FO-L1-25, FO-L1-26) - o dal corpo scala comune (FO-L1-21, FO-L1-22). Il garage (FO-L1-23) presenta altezza utile interna pari a metri lineari 2,60. Le rifiniture del locale sono essenziali, e la saracinesca d'accesso attualmente non risulta funzionante; l'area condominiale destinata a garage (FO-L1-24) è in condizioni generali mediocri.

Il locale presenta una saracinesca in lamierino malfunzionante, pareti rifinite in intonaco fine, pavimentazione in mattonelle di discreta fattura; esso è complessivamente profondo circa 4,53 ml, largo circa 2,47 ml ed è alto circa 2,6 ml. L'immobile presenta uno stato di conservazione discreto; dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico di base che non necessita di particolari opere di adeguamento alle vigenti normative.

La consistenza catastale del garage è pari a 11 metri quadrati.

La **superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale** (appartamento, balconi, garage) è pari a **108,05 metri quadrati**. Essa è stata calcolata applicando una opportuna decurtazione percentuale alle pertinenze esterne (balconi).

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

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sugli immobili oggetto di pignoramento - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

Per la determinazione del valore di stima dell'unità negoziale verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo per coefficienti di merito, il secondo analitico, entrambi in riferimento alla superficie commerciale del bene.

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata applicando un'opportuna decurtazione percentuale alle superfici delle pertinenze esterne (balconi al 25%). La superficie commerciale del garage è pari ad 11 metri quadrati. Si riporta la superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale.

Totale Superficie Commerciale	
108,05 mq	
(effettiva 112,57 mq)	
Totale mq comm. coperti 103,73 (effettivi 95,30 mq)	Totale mq comm. scoperti 4,32 (effettivi 17,27 mq)

Stima Con Metodo Comparativo (STIMA SU SUPERFICIE COMMERCIALE)

Lo scrivente C.T.U. ha ritenuto idoneo adottare il metodo di stima sintetico-comparativo per coefficienti di merito, che tiene conto sia del valore del bene dedotto dall'analisi di mercato immobiliare del comprensorio - attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita in una libera contrattazione - sia delle caratteristiche dello stesso in

ordine alle qualità posizionali, ai fattori di panoramicità, orientamento, luminosità e grado di servizi, alla dotazione tecnologica, ai materiali impiegati e allo stato di conservazione e vetustà.

In seguito agli accertamenti esperiti presso agenzie immobiliari operanti nella zona, e confrontando i parametri di costo da queste forniti con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la scrivente ha rilevato i prezzi medi praticati nella zona in esame per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelli in esame. I prezzi medi praticati nella zona, per beni in buono stato simili a quelli esaminati sono:

Appartamento.....	930,00 €/mq
Garage.....	930,00 €/mq

Il C.T.U. ritiene di poter assegnare sia all'appartamento che al garage i seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali - area urbana, accesso	0,90
- Caratteristiche Proprie - appartamento in condominio con garage	0,95
- Immobile in buono stato	1,00
- Luminosità	1,00
- Caratteristiche Tecnologiche	0,90
- Stato di Conservazione/vetustà	1,00

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,958

$$V_1 = 930 \text{ €/MQ} * 108,05 \text{ MQ} * 0,958 = \text{€ } 96.266,07$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima dell'immobile - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,50% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per abitazioni e garage simili a quelli in esame, può essere attribuito un prezzo medio di 3,55 €/mq/mese, in riferimento alla superficie commerciale.

Prezzo annuo dei fitti: 3,55 €/mese/mq x 108,05 mq x 12 mesi= 4.602,93 €/anno

$$V_2 = 4.602,93 \text{ €/anno} * 0,80 * 100/3,50 = \text{€ } 105.209,83$$

(dove 0,80 = coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (96.266,07 + 105.209,83) / 2 = \text{€ } 100.737,95$$

A detto valore vanno detratte le spese necessarie ai fini del completamento della pratica urbanistica (cfr. Punto "J") stimate in € 2.000,00.

$$V_{\text{mercato}}^* = \text{€ } 98.737,95$$

Detto valore va ulteriormente ridotto in misura ragionevolmente identificata del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari ad euro 14.810,69).

$$V_{\text{FINALE LOTTO}} = \text{€ } 83.927,26$$

ed in c.t. € 83.900,00 (diconsi ottantatremilanovecento/00)

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.

*** LOTTO UNICO ***

O - ALLEGHI 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;

Per il rilievo fotografico dell'immobile si rimanda all'Allegato 3 (immagini da FO-L1-1 a FO-L1-29).



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;

L'unità negoziale rappresenta un bene indiviso, rispetto al cui valore complessivo la parte che spetta ai due debitori eseguiti è complessivamente pari a 1/1.

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

L'unità negoziale è totalmente in capo agli eseguiti.

IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida



3. SCHEDA RIEPILOGATIVA UNITA' NEGOZIALE**VIA ALESSANDRO MANZONI NN.42-46, ACI CATENA (CT)**

QUESITI	SINTESI RISPOSTE AL MANDATO
A	- APPARTAMENTO AL P. TERZO. - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FG 3, PART. 4439, SUB. 12 - GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FG 3, PART. 4439, SUB. 20 - CONDOMINIO IDENTIFICATO AL N.C.T. FG 3, PART. 4439. RILEVATA GENERALE CONFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE ED URBANISTICA, FATTA ECCEZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI NELL'APPARTAMENTO.
B	VERIFICATA LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE. SI RILEVA TUTTAVIA CHE NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE VENGONO RIPORTATI I VECCHI IDENTIFICATIVI CATASTALI (EX PARTICELLA 2649)
C	PROPRIETARIO PER QUOTA COMPLESSIVA 1/2 - PROPRIETARIA PER QUOTA COMPLESSIVA 1/2 - IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA DI CUI AL PUNTO "D" . CON DECRETO DI OMOLOGA SEPARAZIONE CONSENSUALE, A È STATO ASSEGNATO IL DIRITTO DI ABITAZIONE SUI BENI
D	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16.10.2006, ROG. DA NOTAIO CARMELA PORTALE N.REP.37224/5522, TRASCRITTO AI NN. 67739/39233 IL 18/10/2006
E	-
F	1 TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO, 1 ISCRIZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO
G	- APPARTAMENTO AL P. TERZO. - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FG 3, PART. 4439, SUB. 12 - GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FG 3, PART. 4439, SUB. 20 - CONDOMINIO IDENTIFICATO AL N.C.T. FG 3, PART. 4439.
H	ZTO "B.2" - EDILIZIA DI COMPLETAMENTO
I	IMMOBILE URBANISTICAMENTE REGOLARE, AI SENSI DI NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI RILASCIATA IN DATA 06/05/1962 - PRATICA 17/62 . LO STABILE E' DOTATO DI AGIBILITA' RILASCIATA IN DATA 12/10/1963
J	STIMATI 2.000,00 EURO PER REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE
K	RESIDENZA PERSONALE DELLA DEBITTRICE (E DELLA FIGLIA MINORE)
L	- <i>Contesto urbano in cui ricadono i beni:</i> La tessera urbana in cui è compreso il lotto è regolare, racchiusa tra Via Alessandro Manzoni, Via Vincenzo Bellini, Via Dante Alighieri e Via Europa. A scala urbana, la porzione di territorio comunale in cui ricadono i beni pignorati si trovano a sud ovest del nucleo storico e, a scala territoriale, ad ovest della città di Acireale. - <i>Descrizione dell'Unità Negoziale:</i> L'unità negoziale comprende un appartamento adibito a residenza, con relative pertinenze, ed un garage. I due immobili risultano inseriti in uno stabile condominiale complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada, classificabile come Tipo edilizio in Linea. Complessivamente l'immobile e' in buono stato di conservazione.
M	83.900 EURO
N	LOTTO UNICO
O	ALLEGATO 3, IMMAGINI DA FO-L1-1 A FO-L1-29
P	BENE INDIVISO
Q	-

4. ELENDO ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Ordinanza di Incarico

1.1 - Decreto di Nomina

1.2 - Verbale di Giuramento

ALLEGATO 2 - Verbale di Accesso sui Luoghi

ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico

ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici

ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 6 - Documenti Tecnici Comunali

6.1 - Provvedimenti Urbanistici (Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili e Autorizzazione di Abitabilità)

6.2 - Elaborati Grafici Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili

ALLEGATO 7 - Documenti Tecnici Catastali

7.1 - N.C.E.U. Fg. 3 Part.4439 Sub.12 e Sub.20 - Visure Catastali Storiche e relative Planimetrie Catastali

7.2 - N.C.T. Fg. 3 Part.4439 - Visure Catastali Storiche ed Estratto di Mappa

7.3 - N.C.T. ed N.C.E.U. - Fg. 3 Part.2649 - Visure Catastali Storiche Particelle Soppresse

ALLEGATO 8 - Planimetrie dell'Unità Negoziale

8.1 - Planimetrie dell'Unità Negoziale

8.2 - Appartamento - Elaborato di Confronto tra Planimetria dello Stato di Fatto e Planimetrie Catastali

ALLEGATO 9 - Corrispondenza Ufficiale

ALLEGATO 10 - Estratto Omologa Separazione

ALLEGATO 11 - CD ROM

ALLEGATO 12 - Onorario e rimborso spese

IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida