

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano  
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel 095507377- Fax int. 48  
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

*Ill.mo Sig. G.E. Avv. Maria Angela Chisari*

*Sezione Espropri del*

**TRIBUNALE DI CATANIA**

Oggetto: Consulenza tecnica estimativa del cespite pignorato nella esecuzione immobiliare n. 382/2014 R.G.E. al fine di:

- *identificare 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;*
- *verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- *verificare 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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n. 382/2014

1



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;

- **accertare l'esatta provenienza del/i beni/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**;
- **segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- **accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; **elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento**;
- **provvedere alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle **variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene**, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;



- indicare previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;
- in caso di **immobili abusivi** controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa, in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- verificare, inoltre, ai fini della **istanza di condono**, che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della Legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarire, quindi, se i cespiti medesimi



siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;

- in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;
- verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente
- verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate



*anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- *accertare 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;*
- *elencare ed individuare 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 ed 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, precisare eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'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;

- *determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*
- *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;*
- *indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- *allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

- accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun 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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le part 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



*Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano*  
*Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel 095507377- Fax int. 48*  
*E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu*

*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.*

### **Esecuzione immobiliare n. 382/2014 R.G.E.**

#### **PREMESSA**

Con ordinanza del 7.7.2016, notificata via pec in data 19.7.2016, il sottoscritto dott. ing. Salvatore Bazzano, con studio in Catania, via Canfora n. 90, veniva designato dalla S.V. Ill.ma, quale C.T.U. nella esecuzione immobiliare n. 382/2014 R.G.E. e veniva invitato a prestare il giuramento di rito entro gg. 5 dalla notifica.

In data 20.09.2016 lo scrivente prestava giuramento di rito secondo le modalità previste in seno all'incarico ed acquisiva la documentazione necessaria.

Dopo avere esaminato i dati in atti, questo consulente diramava, in data 29.07.2016, avviso di convocazione via pec all'avv. Salvatore Giacona (Banca Monte dei Paschi di Siena SpA.- cfr. all. 1) e con lettera raccomandata A.R. ai due debitori esegutati

(cfr. all. 2).

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 01.09.2016 alle ore 9,30 sui luoghi siti in Aci Sant'Antonio, Via De Felice, n. 5.

In data 29.08.2016 venivano restituite al mittente le due raccomandate A.R. inviate agli esegutati (cfr. all. 3-4).

Pur essendo state restituite le raccomandate, questo CTU, unitamente al collaboratore geom. Gaetano Sciuto, alle ore 9,30 della data

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

*Esecuzione immobiliare n. 382/2014*



*Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano*  
*Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel 095507377- Fax int. 48*  
*E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu*

stabilita si recava sui luoghi per tentare l'accesso, ma al citofono non rispondeva alcuno.

A questo punto lo scrivente, preliminarmente effettuava alcune foto dei luoghi dall'esterno (cfr. all. 5) e successivamente si recava presso il locale comando dei Vigili Urbani per presentare un'istanza di invito formale agli esecutati di farsi trovare in casa per il giorno 10.09.2016, alle ore 9,30, istanza che veniva assunta al n. 1560 di prot. dell'1.9.2016 (cfr. all. 6).

In data 04.09.2016 il Comando di Polizia Municipale di Aci Sant'Antonio trasmetteva allo scrivente copia dell'invito rivolto agli esecutati e relativa "Relata di Notifica" del 3.9.2016 (cfr. all. 7).

In data 10.09.2016, alle ore 9,30 questo consulente, unitamente al collaboratore geom. Gaetano Sciuto si recava sui luoghi, laddove erano presenti i sigg.

Unitamente al collaboratore, questo CTU effettuava minuzioso rilievo metrico dei luoghi annotando appunti in separato foglio e procedeva poi a rilievo fotografico di tutti gli ambienti dell'appartamento e delle zone esterne (cfr. all. 5).

Le operazioni peritali venivano concluse in pari data, con riserva di riapertura, ove necessario, per eventuali ulteriori accertamenti e veniva redatto il rituale verbale (cfr. all. 8).

In data 15.09.2016 lo scrivente, previa telefonata, si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Sant'Antonio ed inoltrava l'istanza relativa alla richiesta di dati urbanistici ed amministrativi sul cespite pignorato (cfr. all. 9).

In data 21.09.2016, previo pagamento dei diritti di segreteria, ritirava il certificato di abitabilità del cespite (cfr. all. 10), nel quale sono

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*Esecuzione immobiliare n. 382/2014*

9



indicati i riferimenti al progetto approvato, non essendo stato possibile reperire altri dati sullo stesso da parte dell'Ufficio.

Avendo già acquisito la planimetria catastale dell'alloggio (cfr. all. 11) e la relativa visura (cfr. all. 12), questo CTU è in grado di redigere la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

## RELAZIONE

- *identificare 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*

### **Cespite pignorato - Appartamento in Aci Sant'Antonio, Via De Felice, n. 5**

L'appartamento, perfettamente identificato, è ubicato al piano terzo di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, senza ascensore, nel Comune di Aci Sant'Antonio, in Via De Felice, n. 5 (cfr. all. 5 - foto nn. 1-2-3).

Il cespite comprende, percorrendolo in senso antiorario, un vano-salone (che ingloba l'originario ingresso, visibile in planimetria catastale - cfr. all. 11) di mq 23,65, un corridoio-disimpegno di mq 4,60, un vano letto di mq 13,00, un secondo piccolo vano, adattato a camera da letto per un bambino, di mq 7,30, una cucina di mq 11,25, un bagno di mq 5,50 ed un ripostiglio di mq 4,70, per una superficie, al netto di muri perimetrali e divisori, di mq 70,00.

All'appartamento è asservito un ballatoio di mq 51,65, di cui 2,25 mq sono utilizzati a veranda per lavanderia esterna e mq 6,30 a veranda per ripostiglio. La copertura superiore è a terrazzo.



Tutti gli ambienti hanno altezza pari a m. 3,15.

La superficie commerciale è pari a mq 90,41.

Nella planimetria realizzata sulla base del rilievo effettuato (cfr. all. 13) sono indicate le variazioni rispetto a quella catastale (all. 11), sono indicate tutte le superfici al netto ed al lordo per l'ottenimento della superficie commerciale ed in un'altra planimetria sono rappresentati tutti i punti di ripresa delle foto, sicchè si può avere una perfetta visione d'insieme dei luoghi testè descritti (cfr. all. 14).

Per quanto attiene alle finiture interne si rilevano pavimenti in ceramica a tappeto delle dimensioni di cm 40 x cm 40, con esclusione dei servizi dove sono cm 20 x cm 20, mentre all'esterno nel ballatoio sono di cm 15 x cm 25.

Le pareti dell'alloggio sono tutte tinteggiate con idropittura, con l'esclusione del bagno, rivestite con piastrelle in maiolica di cm 20 x 20 per un'altezza di m. 2,20 e della lavanderia, rivestite con le stesse piastrelle fino a m. 2,00, nella zona non verandata.

Anche la zona cottura della cucina è rivestita con piastrelle in maiolica di cm 10 x cm 10.

Gli infissi interni, quelli esterni e gli avvolgibili sono tutti in legno.

La porta d'ingresso è blindata ed è in ferro e legno.

Le condizioni di manutenzione del cespite all'interno sono buone, come riscontrabile dalle foto allegate, al di là della presenza di umidità proveniente dal terrazzo superiore nel vano bagno.

L'esterno è invece in pessime condizioni in quanto il pilastro ad angolo tra le vie Spirito Santo e De Felice presenta rigonfiamenti e spaccature da degrado dell'armatura, la mantovana è parimenti in avanzato stato di degrado, la facciata è degradata e presenta muffe ed umidità.



*Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano*  
*Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel 095507377- Fax int. 48*  
*E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu*

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti usuali, quali elettrico, idrico, citofonico e televisivo, mentre per quello di riscaldamento esiste solo la predisposizione, ma mancano radiatori e caldaia.

L'impianto elettrico, in particolare, sembra risalire all'epoca di costruzione e quindi non conforme al DM 37/2008, ma è dotato di interruttore magnetotermico differenziale.

Un adeguamento dello stesso, utilizzando le tracce esistenti, è quantificabile in € 2.000,00 circa.

#### *Dati catastali*

Da una visura catastale aggiornata effettuata in data 26.07.2016 (cfr. all. 12) il cespite risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Aci Sant'Antonio, al foglio 14, particella 659, sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 134,80 in ditta agli esecutati.

#### *Confini*

Il cespite confina a nord con Via Spirito Santo, ad est con ditta \_\_\_\_\_ a sud con cortile condominiale e ad est con Via De Felice.

#### *Conformità dei dati*

Dal confronto tra la documentazione in atti e i dati acquisiti in fase di sopralluogo e presso l'Agenzia delle Entrate si rileva una diversa distribuzione interna dell'appartamento, nonché la realizzazione di una veranda esterna che in parte funge da lavanderia ed in parte da ripostiglio, come evidenziato nella planimetria effettiva dei luoghi (cfr. all. 13).

#### *Proprietà*

Dalla documentazione in atti emerge che l'immobile, all'atto della trascrizione del pignoramento del 14.07.2014, era di proprietà degli esecutati.

*Esecuzione immobiliare n. 382/2014*



- *verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti.

Il pignoramento ha colpito il bene dei due debitori esecutati e nella nota di trascrizione si fa riferimento allo stesso cespite pignorato.

Dalla documentazione in atti, e precisamente dalla nota di trascrizione, emerge con chiarezza che l'immobile, all'atto della trascrizione del pignoramento, era di proprietà di entrambi gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

- *verificare 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;*

Esecuzione immobiliare n. 382/2014



Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano  
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel 095507377- Fax int. 48  
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

Il cespite risulta in proprietà dei debitori esegutati in quota di 1/2 ciascuno, come risulta dalla relazione notarile del Dr. Maria Carmela Ressa, per essere pervenuto agli stessi da potere di  con atto in Notar Paolo Saporita del 12.03.2003 rep. 13098.

Gli stessi hanno dichiarato in seno al verbale delle operazioni peritali di essere coniugi in regime di comunione dei beni.

- *accertare l'esatta provenienza del/i beni/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;*

L'appartamento è pervenuto agli esegutati in quota di 1/2 ciascuno, come risulta dalla relazione notarile del Dr. Maria Carmela Ressa, da potere di  con atto in Notar Paolo Saporita del 12.03.2003 rep. 13098, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania in data 24.03.2003, ai nn. 11662/8727.

Ai sigg.  e  era pervenuto a rogito del Notaio Raffaele Fatuzzo il 21.02.1997, rep. 1849, trascritto in data 11.03.1997 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania ai nn. 7892/6292.

Il Notaio Ressa ha accertato la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art 2650 cc ed ha dichiarato che l'immobile alla data del 16.09.2014 è risultato di piena proprietà e libera disponibilità degli odierni esegutati senza alcun vincolo, censo o livello, oneri reali, servitù passive e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi altra natura, iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni, tali da pregiudicare la piena libertà, a meno delle trascrizioni indicate nel paragrafo specifico.

Esecuzione immobiliare n. 382/2014



- segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

L'accertamento è stato compiuto e completato sulla scorta di quanto esistente in atti nonché di quanto acquisito sia presso l'Agenzia del Territorio, oggi Agenzia delle Entrate, sia presso il Comune dove è ubicato il cespite.

- accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dalla certificazione in atti ed in particolare dalla relazione notarile del Notaio Dr. Maria Carmela Ressa emergono le seguenti formalità pregiudizievoli alla titolarità ed alla libertà dell'immobile in oggetto:

**Cespite pignorato - Appartamento in Aci Sant'Antonio, Via De Felice, n. 5**

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania, in data 24.03.2003 ai nn. 11663/1440 atto in Notar Paolo Saporita n. 13099 di rep. del 12.03.2003 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. contro per 1/2 ciascuno, importo totale € 146.000,00, sorte capitale € 73.000,00.

- Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania, in data 14.07.2014 ai nn. 26742/19607, atto del Tribunale di Catania n. 1768 di rep. del



Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano  
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel 095507377- Fax int. 48  
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

27.02.2014 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
contro per 1/2 ciascuno.

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

Dall'esame della visura e della planimetria catastale aggiornate alla data 26.07.2016 (cfr. all. 11-12) il cespite risulta così censito:

**Cespite pignorato - Appartamento in Aci Sant'Antonio, Via De Felice, n. 5**

Il cespite risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Aci Sant'Antonio, al foglio 14, particella 659, sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 134,80 in ditta agli esecutati.

Dal confronto tra i dati acquisiti in fase di sopralluogo e quelli risultanti presso l'Agenzia del Territorio, oggi Agenzia delle Entrate, è emersa una diversa distribuzione interna dell'appartamento, nonché la realizzazione di una veranda esterna che in parte funge da lavanderia ed in parte da ripostiglio, come evidenziato nella planimetria effettiva dei luoghi (cfr. all. 13).

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n. 382/2014



Il fabbricato, come sarà specificato nel paragrafo seguente, è stato regolarmente autorizzato ed è conforme alla destinazione urbanistica di progetto.

- *accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;*

#### **Cespite pignorato - Appartamento in Aci Sant'Antonio, Via De Felice, n. 5**

L'appartamento è stato costruito giusta concessione edificatoria del 30.11.67 rilasciata dal Sindaco di Aci Sant'Antonio, come indicato nel certificato di abitabilità del 23.12.1985.

La rispondenza al progetto è desumibile dall'allegato planimetrico rilasciato dal Comune di Aci Sant'Antonio in uno al certificato di abitabilità (cfr. all. 10).

L'epoca di costruzione risale agli anni 70.

Non sono state rilevate difformità ed opere abusive.

- *in caso di **immobili abusivi** controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la*

Esecuzione immobiliare n. 382/2014



normativa, in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Il cespite pignorato risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che amministrativo.

- verificare, inoltre, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della Legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarire, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;

Per il cespite non sussiste alcuna necessità di condono.

- in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

Anche per il presente capitolo non sussistono problematiche legate ad aspetti di sanabilità o meno dei cespiti.



- *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

A verbale gli esecutati hanno dichiarato che il cespite non fa parte di un condominio costituito, che non è stato nominato alcun amministratore e che le spese di gestione vengono ripartite fra i sei proprietari dello stabile.

- *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente*

Sul punto non è possibile fornire ulteriori dati rispetto a quelli forniti dagli esecutati proprio perchè non esiste alcun condominio costituito.

- *verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Non esiste sull'immobile alcun tipo di vincolo legato a censi o usi civici.

- *accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



Anche per tale punto non esistono vincoli di alcun genere in quanto il condominio è autogestito e verosimilmente con bassi costi di gestione.

- *accertare 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;*

**Cespite pignorato - Appartamento in Aci Sant'Antonio, Via De Felice, n. 5**

E' stato accertato in fase di sopralluogo che il cespite è utilizzato dagli esecutati e da un figlio minore.

- *elencare ed individuare 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 ed 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, precisare eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne*



*Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano*  
*Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel 095507377- Fax int. 48*  
*E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu*

*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;*

**Cespite pignorato - Appartamento in Aci Sant'Antonio, Via De Felice, n. 5**

Il cespite è ubicato nel Comune di Aci Sant'Antonio in Via De Felice, n. 5, ad angolo con la Via Spirito Santo, a pochi passi dal centro storico del paese.

Il cespite è un appartamento al piano terzo di un edificio in cemento armato a quattro elevazioni fuori terra, senza ascensore, risalente agli anni '70 e, come indicato in descrizione, comprende un vano-salone (che ingloba l'originario ingresso, visibile in planimetria catastale - cfr. all. 11) di mq 23,65, un corridoio-disimpegno di mq 4,60, un vano letto di mq 13,00, un secondo piccolo vano, adattato a camera da letto per un bambino, di mq 7,30, una cucina di mq 11,25, un bagno di mq 5,50 ed un ripostiglio di mq 4,70, per una superficie, al netto di muri perimetrali e divisori, di mq 70,00.

All'appartamento è asservito un ballatoio di mq 51,65, di cui 2,25 mq sono utilizzati a veranda per lavanderia esterna e mq 6,30 per veranda utilizzata come ripostiglio.

Tutti gli ambienti hanno altezza pari a m. 3,15.

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono pari al 100% della superficie lorda per gli ambienti abitabili, al 30% della superficie dei ballatoi per i primi 10 mq ed al 15% per la superficie eccedente ed al 40% delle verande.

La superficie commerciale del cespite è pari a mq 90,41

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

*Esecuzione immobiliare n. 382/2014*

21



La zona è ben servita, con riferimento al Comune di Aci Sant'Antonio.

Per quanto attiene alle finiture l'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione e le finiture risalgono verosimilmente ad una recente ristrutturazione.

Gli esterni, invece sono molto carenti, sia sotto l'aspetto statico che estetico.

Il cespite risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Aci Sant'Antonio, al foglio 14, particella 659, sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 134,80 in ditta agli esecutati e confina a nord con Via Spirito Santo, ad est con ditta Chiarenza Giuseppe. a sud con cortile condominiale e ad est con Via De Felice.

L'epoca di costruzione risale agli anni '70 e le caratteristiche strutturali dell'intero edificio appaiono ancora discrete, a meno dei problemi evidenziati a livello del pilastro ad angolo fra le vie De Felice e Spirito Santo e della mantovana, oltre ai problemi di umidità provenienti dal terrazzo superiore, in ditta ad altri.

- *determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo*



Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano  
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel 095507377- Fax int. 48  
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art.  
568 c.p.c. nuova formulazione);

Si determina in questo paragrafo il valore venale attuale del cespite, ove per valore venale si intende il giusto prezzo che avrebbe l'immobile in una libera contrattazione di compravendita.

Tale valore viene determinato sulla base di quanto esposto nella parte descrittiva della presente consulenza ovvero tenendo conto di tutti quegli elementi che concorrono alla determinazione del valore del cespite quali sito, superficie, condizioni di manutenzione e grado di appetibilità commerciale.

Per semplificare le operazioni di calcolo si indicheranno soltanto i prezzi unitari, determinati sulla base di un'approfondita indagine di mercato svolta sui luoghi nel periodo immediatamente precedente al deposito della presente relazione di consulenza e tenendo conto dei valori acquisiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 15).

Si adottano i criteri di stima *a superficie commerciale, a vano utile e a capitalizzazione di reddito.*

**Cespite pignorato - Appartamento in Aci Sant'Antonio, Via De Felice, n. 5**

#### *Stima a superficie utile commerciale*

In base alle attuali condizioni manutentive al cespite può attribuirsi un valore commerciale di zona pari ad € 1.000,00/mq, pari a poco più del valore minimo dei parametri rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. all. 15).

Si determina:

$$\text{mq } 90,41 \times \text{€ } 1.000,00/\text{mq} = \text{€ } 90.410,00$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Stima a vano utile*

Esecuzione immobiliare n. 382/2014

23



Il cespite, nel suo insieme, viste le dimensioni e la destinazione dei vari ambienti, si può ritenere costituito da n. 3 vani utili ed accessori.

In funzione dei parametri di zona, dello stato manutentivo, nonché di tutti gli accessori di cui è servito, si può assegnare al cespite un valore di € 30.000,00 a vano per un totale:

n. vani 3 x € 30.000,00/vano = € 90.000,00

#### *Stima a capitalizzazione di reddito*

Il cespite, nelle attuali condizioni, con riferimento anche ai parametri desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, potrebbe essere locato oggi al prezzo mensile di € 330,00, per un reddito lordo annuo di € 3.960,00.

Detraendo da tale cifra il 27,50% per oneri fiscali e manutenzione e capitalizzando il predetto importo al 3,00% si ottiene una capacità cauzionaria pari ad € 95.700,00.

#### *Valore medio*

La media dei tre precedenti valori, calcolati con criteri diversi, fornisce il più probabile prezzo di mercato del cespite, pari ad € 92.036,67, valore questo arrotondabile per difetto ad € 92.000,00.

Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e della circostanza che in sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento.

A tale importo va solo detratto l'onere per l'adeguamento dell'impianto elettrico stimato in € 2.000,00, per cui il valore definitivo del cespite è pari ad € 90.000,00.

- *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;*



Questo CTU non ritiene che debbano effettuarsi ulteriori detrazioni del prezzo di mercato in quanto il bene non presenta caratteristiche tali da rientrare nella tipologia di paragrafo.

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

Il cespite è assolutamente indipendente e costituisce un lotto unico.

Si indica, pertanto:

**Lotto unico = € 90.000,00**

- *allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*

I luoghi sono ben visibili nelle foto allegate dalla n. 1 alla n. 25 (cfr. all. 5).

Lo scrivente allega alla presente consulenza non solo la planimetria catastale del cespite, ma anche lo stato di fatto reale e la planimetria riportante i conii ottici delle foto scattate.

- *accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*



Da quanto risulta dagli atti i debitori eseguiti sono proprietari per 1000/1000 del cespite pignorato.

- *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun 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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.*

Il bene pignorato non rientra nelle caratteristiche del paragrafo.

#### ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente consulenza:

*Esecuzione immobiliare n. 382/2014*



Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano  
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel 095507377- Fax int. 48  
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

- All. 01 – pec al difensore dell'Istituto di Credito;
  - All. 02 – comunicazione inizio operazioni peritali agli esecutati;
  - All. 03 – raccomandata A.R. n. 1 restituita al mittente;
  - All. 04 – raccomandata A.R. n. 2 restituita al mittente;
  - All. 05 – foto dei luoghi dalla n. 1 alla n. 25;
  - All. 06 – istanza Vigili Urbani Aci Sant'Antonio;
  - All. 07 – copia invito e notifica agli esecutati;
  - All. 08 – verbale delle operazioni peritali;
  - All. 09 – istanza Comune Aci Sant'Antonio;
  - All. 10 – agibilità e riferimenti progetto approvato;
  - All. 11 – planimetria catastale;
  - All. 12 – visura catastale;
  - All. 13 – planimetria reale dei luoghi;
  - All. 14 – planimetria reale con coni ottici;
  - All. 15 – valori OMI Aci Sant'Antonio;
- Tanto dovevasi con riferimento al mandato conferito.  
Catania, li 28.10.2016

IL C.T.U.

  
Dott. Ing. Salvatore Bazzano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n. 382/2014

27



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it