

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

**Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Dott. Lentano  
Francesco in merito alla procedura esecutiva immobiliare N° 772/2013  
R.ES. promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA**

contro [REDACTED]

**Premessa.**

A seguito decreto di nomina del 17-02-2016, il G.E. dott. **Lentano Francesco**, nominava consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe il sottoscritto, geometra **Giuseppe Mangiò**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria geometri n° 425. Lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. identificazione del bene pignorato;
4. descrizione dell'immobile pignorato;
5. occupanti e oneri condominiali;
6. catasto;
7. provenienza e titolarità;
8. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
9. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
10. valutazione;
11. riduzioni del prezzo di mercato;
12. piano di vendita;
13. allegati.

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

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



**1. Descrizione del mandato.** Il mandato, così come espresso nell'allegato A, richiede che il C.T.U.

**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;

**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;

**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 cecutato 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;

**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;

**e. segnali tempestivamente** al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un'integrazione al creditore procedente;



**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;

**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 provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

**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;

**i. In caso di immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi 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;



**k. verifichi, 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^ 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 , indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi.

**l. In caso di immobili abusivi, 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;

**m. 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;

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

**o. 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;

**p. 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;



q. 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.

r. 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;

s. 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);

**L. 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;

**u. 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;

**v. 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**;

**w. 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;

**x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo con guaglio 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'apportionamento 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.

L'ill.mo Giudice Dott. Lentano assegnava al sottoscritto il termine di **giorni 120 (centoventi) dal giuramento di rito** del 24/02/2016 (Allegato A), per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

**2. Operazioni peritali.** Le operazioni peritali hanno avuto luogo giorno 21 marzo 2016 alle ore 10.00, quando lo scrivente, previo avviso comunicato all'esecutato con lettera raccomandata, inviata il 05/03/2016 con ricevuta di ritorno, rimandata al mittente per compiuta giacenza, e con p.e.c. alla parte procedente rappresentata dall'avvocato Scelfo Valerio, si è recato presso l'immobile citato nell'atto di pignoramento immobiliare, precisamente nel Comune di Paternò (CT), Via Bari n. 57 piano primo, corrispondente ai dati catastali estratti dalla documentazione in fascicolo. Pertanto lo scrivente munito di planimetria catastale dell'immobile, ovvero Comune di Paternò foglio 61 particella n. 1581 sub.2, categoria A/4, classe 3, vani 4 (abitazione) si è recato in via Bari n. 57 ove bussando ripetutamente ha infine ottenuto risposta dall'esecutata stessa che dichiarava di non aver ancora ricevuto alcuna comunicazione di avviso. Al sopralluogo non è presente l'avvocato della parte procedente sig. Scelfo Valerio. La signora [REDACTED] dichiara di essere residente nell'immobile pignorato con due figli minori il marito ed altra figlia separata con propria figlia minorenn. Dopo gli opportuni chiarimenti relativi alla sua posizione nell'ambito della procedura esecutiva a suo carico, l'esecutata consentiva allo scrivente di procedere alle operazioni peritali, come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (Allegato B). Lo scrivente ha proceduto al rilievo dell'immobile, riscontrando coerenza con la planimetria rilasciata dall'ufficio del



Territorio, sia nella sagoma che nella disposizione interna, con modifiche di entità trascurabile. In virtù dei risultati scaturiti dal sopralluogo e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti.

**3. Identificazione dei beni pignorati.** Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 27.06.2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 01/08/2013 al numero 34775 di registro particolare e 42602 di registro generale, a favore di "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, Soc. Coop. Per Azioni, con sede legale e direzione generale in Ragusa viale Europa n. 65" contro la debitrice esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] i [REDACTED] a cui risulta il seguente immobile, bene personale pervenutogli in piena proprietà per atto di donazione accettata, si evince: *Appartamento a primo piano composto da quattro vani catastali, senza area libera facente parte dell'immobile di maggiore consistenza sito in Paternò, via Bari 57, con la comproprietà del portonello d'ingresso e scala di accesso e relativo pozzo di luce, e tutt'altri diritti, accessori pertinenze, tutto incluso e nulla eccettuato, confinante: a ovest con via Bari, a nord con proprietà aventi causa di [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà dei [REDACTED]* [REDACTED] Riportato nel N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 61, particella 1581 sub 2, via Bari n.ro 57, piano 1, cat. A/4, cl. 3, vani 4, con la R.C. di Euro140,48. (allegato C cert. catastale storica) Lo scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante al debitore esecutato, e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

#### **4. Descrizione dell'immobile pignorato**

L'unità immobiliare censita all'Ufficio del Territorio della Provincia di Catania al foglio 61 particella 1581 sub 2, facente parte dell'edificio sito in Paternò (CT), via Bari n. 57, precisamente: - appartamento di vecchia costruzione edificato negli anni 1960.



completato nel 1965, ubicato al primo piano, seconda elevazione fuori terra, composto di tre vani ed accessori, confinante: a ovest con via Bari, a nord con proprietà aventi causa [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà dei [REDACTED]. Sono comprese nell'immobile tutte le parti comuni dell'edificio di cui esso fa parte, come per legge, ai sensi dell'art. 1117 C.C.

per destinazione ed ubicazione e di quant'altro di natura comune e condominiale. L'immobile risulta sommariamente coerente, allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo, con i dati catastali e la planimetria (Allegato D) a suo tempo depositata, prescindendo da esigue modifiche interne relative ad una tramezzatura del vano bagno che si riduce minimamente di ampiezza a favore del pianerottolo e rende più agevole l'accesso alla cameretta, ma non comportando una variazione nelle superfici e non determinando variazioni nel calcolo della rendita catastale (Allegato I); tale lieve difformità in ogni caso non costituisce sufficiente motivazione per un aggiornamento catastale dell'immobile, in accordo alla normativa sull'obbligo o meno della variazione catastale (vedasi Circolare n.2/2010, prot. 36607, Agenzia del Territorio - punto "3" - lettera "e").

**Descrizione stato di fatto.** L'immobile oggetto del procedimento è collocato in una zona urbana semicentrale (C1) del Comune di Paternò (CT), provvista di servizi urbani primari ad esclusione della condotta per gas metano, con edifici limitrofi di tipo popolare ed economici, anche di nuova costruzione. Il contesto condominiale in cui è inserito l'immobile è in condizioni manutentive discrete, le facciate sono di colore giallo con intonaco per esterni di tipo civile liscio con ornamento in pietra naturale fino ad un metro di altezza. Originariamente lo stabile era di un solo proprietario, per cui non esiste un condominio con parti comuni ben determinate e legalmente costituito. Dall'ingresso comune su via Bari n. 57, con cancello in ferro e vetro retinato, provvisto di impianto citofonico esterno, si accede all'interno di un piccolo androne comune a piano terra, pavimentato in marmo di colore bianco con venature di grigio; le pareti



sono con intonaco liscio di tipo civile, pitturato ad acqua colore grigio; dall'androne si accede alla rampa di scale, in marmo, che conduce al pianerottolo (fornito di lucernario) del primo piano, da cui si accede all'appartamento composto da tre vani ed accessori. L'ingresso dell'appartamento consiste in un piccolo disimpegno, da cui si accede ad altro vano destinato a cameretta, che funge in parte da disimpegno delimitato da alcune colonne, da cui a sua volta si accede ad un servizio igienico con piletta; procedendo si accede alla cucina/soggiorno e da essa si accede alla stanza da letto. L'appartamento è prospiciente unicamente su via Bari, su cui si affacciano la stanza da letto e la cucina abitabile, con porte finestre sull'antistante balcone. L'altro vano che compone l'appartamento è adiacente alla stanza da letto ed adibito a camera con pavimentazione in ceramica tipo monocottura, accessibile dalla stanza da letto e anche dal pianerottolo comune. Da questa camera si accede al bagno più grande, poco aerato e con parete finestrata con infisso in ferro che affaccia sul pianerottolo. La pavimentazione all'interno dell'appartamento è in granigliato di marmo per tutti i vani, esclusi i servizi igienici che hanno pavimentazione e rivestimento murale in ceramica. Gli impianti elettrico ed idraulico sono sottotraccia ed a norma per l'epoca d'installazione, nelle dotazioni condominiali sono comuni l'impianto dell'autoclave (nell'androne) collegato con le vasche di riserva per singolo appartamento poste sul terrazzo, la luce scala e l'impianto citofonico. L'appartamento in questione ha internamente la seguente composizione: l'altezza media interna dei vani è di m. 3,30, le superfici effettivamente rilevate degli ambienti sono di seguito indicate:

1. Ingresso:	1,64 m <sup>2</sup>
2. Cameretta/disimpegno:	7,22 m <sup>2</sup>
3. w.c.:	1,40 m <sup>2</sup>
4. cucina/ soggiorno:	16,44 m <sup>2</sup>
5. stanza da letto:	18,50 m <sup>2</sup>



6. camera:	12,60 m <sup>2</sup>
7. bagno:	2,16 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie netta utile</b>	<b>59,96 m<sup>2</sup></b>
5. balcone	3,36 m <sup>2</sup>

**Rifiniture.** Tutto l'appartamento è tinteggiato con vernici ad acqua sia nelle pareti che nei soffitti, ha infissi esterni con tapparelle oscuranti in legno verniciato di colore trasparente, le porte interne sono in legno tamburato su telaio in legno, compresa la porta d'ingresso. I vani interni, al fine di una maggiore aerazione e luminosità, sono forniti nelle parti alte delle pareti di ampie aperture. L'organizzazione dei vani è poco funzionale.

**5. Occupanti e oneri condominiali.** L'immobile è occupato dal nucleo familiare dell'esecutata. Non ci sono oneri condominiali da pagare (le spese ordinarie per luce scala e autoclave vengono suddivise tra i condomini ad ogni bolletta) o non pagati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

**6. Catasto.** Dalle ricerche catastali l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito al catasto fabbricati:

- *Abitazione di tipo economico popolare foglio 61 particella 1581 sub 2, A/4, consistenza vani 4, classe 3 superficie catastale totale mq.77 escluse le aree scoperte mq.76, rendita catastale euro 140,48, posta a piano 1°, sita in via Bari al n. 57 Comune di Paternò (CT). Intestata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni. Voltura d'ufficio del 20/05/2004 prot. N° CT0309115.*

*Proprietari precedenti:*

[REDACTED] proprietà per 500/1000

[REDACTED] proprietà per 500/1000

(Allegato C certificazione catastale storica).



**7. Provenienza e titolarità.** Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte, e da ricerche eseguite personalmente presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si dà di seguito una descrizione della titolarità dell'immobile: l'esecutata [REDACTED] [REDACTED] detiene la piena proprietà dell'immobile (diritto di proprietà non di natura concessoria) pervenutogli per accettazione dell'atto di donazione dei [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] rogato dal Notaio Doria Francesco, con sede in Paternò collegio notarile di Catania (CT), in data 20/05/2004, registrato al n.75956 del repertorio e N. 15825 della raccolta (allegato E Atto donazione) trascritto presso la C.R.R.II. di Catania il 01/06/2004 al n.18668 Reg. Particolare e 28282 Generale, a favore di: [REDACTED] coniugata e in regime di comunione legale dei beni. (ispezione ipotecaria Allegato F)

**8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione.**

Il fabbricato è di vecchia costruzione. Inizialmente edificato, in parte, il piano terra in data antecedente al 1961, dalla documentazione estratta dall'archivio storico del Comune di Paternò risulta il Nulla osta per esecuzione lavori edili, su richiesta del sig. [REDACTED] per il completamento del piano terra e la sopraelevazione del primo piano in località Giglio, via Bari n. 23 - 25 - 27 con progetto approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 23 agosto 1961, nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia all'epoca vigente (allegato G documentazione archivio storico urbanistico). Lo scrivente, visti gli elaborati grafici depositati relativi alla autorizzazione per la costruzione del piano primo, corrispondente con l'unità immobiliare pignorata, verifica la non coerenza con l'immobile allo stato di fatto, per variazioni nella disposizione interna dei vani e per il riposizionamento della scala successiva al primo piano, (Allegato G1) fermo restando la coerenza della sagoma perimetrale del



fabbricato al progetto approvato. Successivamente risulta altra richiesta di nulla osta per esecuzione di lavori edili presentata il 30 giugno 1965 n.10501 dal sig. [REDACTED] e moglie [REDACTED] per ottenere l'autorizzazione a costruire una casa a secondo piano in via Bari n. 25 (attuale n.57), approvato con visto del progetto presentato in data 19 agosto 1965; tale progetto, che espone la planimetria della parte eseguita ed esistente del primo piano (Allegato G2), non è graficamente conforme allo stato di fatto attuale del primo piano (anche se le modifiche si avvicinano maggiormente alla attuale conformazione dell'unità immobiliare in questione) poiché risultano aggiunte alcune tramezzature interne che non comportano aumenti di superficie, e il riposizionamento della scala che conduce al piano superiore in difformità al progetto, da cui scaturisce l'attuale bagno e parte del pianerottolo del piano 1°; si nota il diverso posizionamento di uno dei pozzi luce, entrambi coperti, quindi trasformati in lucernari. (Allegato I) Alcuni vani risultano interclusi e non aventi luce diurna diretta oltre che poco aerati quindi non qualificabili come vani abitabili ma solo come **locali di sgombero**. Pertanto, verificate le difformità in atto ai nulla osta per autorizzazione a costruire a suo tempo approvati e l'inesistenza di successive varianti al progetto presentato o di istanze di condono per le modifiche interne senza sostanziali alterazioni nella sagoma dell'unità considerata, si valuta che, per le difformità riscontrate, **sia necessaria ulteriore autorizzazione di conformità**, richiesta ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 36.

#### **9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente è emerso che le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli (allegato F) da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

##### ***Iscrizioni pregiudizievoli.***

- ***Iscrizione n.29607/7221 del 08/06/2004 nascente da atto di mutuo in Notar Francesco Doria del 24/05/2004.***



A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa- Ragusa (C.F. 00026870881);

Contro: [REDACTED]

Oggetto mutuo di euro 35.000,00, durata 10 anni, ipoteca euro 70.000,00 su;

Abitazione di tipo economico popolare (A/4) in Paternò (CT) Via Bari n.57, piano 1, in catasto Fg. 61 part. 1581 sub. 2 di vani 4;

- Iscrizione n.15363/992 del 15/03/2013 in rettifica dell'iscrizione 7221 del 08/06/2004 nascente da atto di mutuo in Notar Francesco Doria del 24/05/2004

A favore di: Banca Agricola Popolare di Ragusa- Ragusa (C.F. 00026870881);

Contro: [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

Oggetto mutuo di euro 35.000,00, durata 10 anni, ipoteca euro 70.000,00 su;

Abitazione di tipo popolare (A/4) in Paternò (CT) Via Bari n.57, piano 1, in catasto Fg. 61 part. 1581 sub. 2 di vani 4;

Quadro D – La nota in ripetizione di quella iscritta in data 08.06.2004 ai n.ri 29607/7221 in quanto nel quadro C soggetti contro è stata dichiarata errata la quota di proprietà della [REDACTED] che risulta essere l'intero invece di metà per averlo ricevuto in donazione con atto del 20.05.2004 rogato dal Notaio F. Doria di Paternò rep. n.ro 75956 racc. 15825.

**Trascrizioni pregiudizievole.**

- **Trascrizione n. 42602/34775 del 01/08/2013 nascente da pignoramento Tribunale di Catania del 27/06/2013**

A favore di: Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. Per Azioni – Ragusa (C.F. 00026870881);

Contro: [REDACTED]

Oggetto: sorte capitale non citata su:

Abitazione di tipo popolare (A/4) in Paternò (CT) Via Bari n.57, piano 1, in catasto Fg. 61 part. 1581 sub. 2 di vani 4;

**10. Valutazione.** La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione degli immobili" e "rifiniture"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico". Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per l'immobile oggetto di procedura. Al fine di fornire il valore netto dell'immobile saranno detratte dal valore finale le somme dovute in base alle spese per la regolarizzazione delle difformità.

**Valutazione a mezzo metodo sintetico:** Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Si trasformeranno queste superfici in "superfici nette convenzionali", moltiplicandole per un coefficiente pari a 1,10 per unità immobiliari con superficie inferiore a 70,00, (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge 27/07/78 N° 392 - art. 13).

**Valutazione a mezzo metodo analitico:** Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall'immobile. Valutando il valore mensile dell'affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfritto e le insigibilità. Tali spese si stima che ammontino a circa il 35% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si



assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore  $r = 0,03$ . Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell'immobile.

Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei due valori su descritti.

Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima per ogni singola parte dell'immobile pignorato:

*Immobile sito nel comune di Paternò (CT) Abitazione di tipo popolare (A/A) in Via Bari n.57, piano 1, in catasto Fg. 61 part. 1581 sub. 2 di vani 4.*

Superficie netta coperta reale:	59,96 m <sup>2</sup>
Superficie balcone:	3,36 m <sup>2</sup>
Superficie coperta convenzionale m <sup>2</sup> (59,96)x1,10:	65,96 m <sup>2</sup>
Superficie convenzionale accessori m <sup>2</sup> (3,36)x0,25:	0,84 m <sup>2</sup>
Superficie netta convenzionale totale:	66,80 m <sup>2</sup>

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona si è accertato che il valore medio di mercato si aggira intorno a € 650,00 al metro quadrato di superficie netta coperta;

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile :**

$$V_s = 66,80 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 650,00} = \text{€ 43.420,00} \text{ (euro quarantatremilaquattrocentoventi/00)}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone d'affitto totale annuo pari a € 2400,00 (pari a € 200,00 al mese), per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ 2400,00} - 0,35 \times \text{€ 2400,00}) = \text{€ 1560,00}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha:

$$\text{Valore venale analitico dell'immobile } V_a = 1560,00 / 0,03 = \text{€ 52.000,00}$$

**Stima del valore attuale dell'immobile:** Il valore dell'immobile nelle sue condizioni ottimali si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia



$$V = (V_s + V_a)/2 = € (43.420,00 + 52.000,00) / 2 = € 47.710,00$$

In cifra tonda si ha: *Valore di mercato dell'immobile per superficie:*

*€ 48.000,00, (diconsi Euro quarantottomila/00).*

### **11. Riduzioni al valore per vizi del bene:**

Considerate le difformità alla concessione edificatoria e le modifiche di fatto esistenti

nell'unità immobiliare stimata si quantificano le riduzioni al valore:

- *spese per accertamento di conformità art. 36*

*Sanzione minima € 516,00*

*Trascrizione € 294,00*

*Diritti di segreteria € 150,00*

*Marche/holli € 50,00*

*Onorario al tecnico € 1000,00*

*Totale € 2010,00*

- *Spese forfettarie per ripristino dei luoghi (ove occorra) per pozzi luce: € 1500,00*

- *Riduzione per carente distribuzione dei vani, abitabilità ridotta e adeguamenti igienico sanitari per areazione dei servizi: € 4000,00*

*Totale riduzione > 15% del valore stimato = € 7.510,00 (settemilacinquecentodieci).*

### **12. Piano di vendita.**

*Divisibilità.* Ci troviamo alla presenza di un'unica unità immobiliare. In virtù di questa situazione è obbligatorio attuare un piano di vendita costituito da un solo lotto.

### **13. Allegati.**

A – giuramento c.t.u.

B – Verbale sopralluogo

C - certificazione Catastale storica

D - planimetria catastale

E - Atto di donazione



**F - ispezione ipotecaria**

**G - documentazione archivio storico urbanistico**

**G1- stralcio planimetria p.no 1° del progetto approvato nel 1961**

**G2- stralcio planimetria p.no 1° del progetto approvato nel 1965**

**H - Relazione fotografica**

**I - planimetria rilievo stato di fatto**

**I bis- planimetria rilievo e difformità**

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Catania,

*H C.T.U.*

*(geom. Giuseppe Mangiò)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione civile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oggi 24-02-11, innanzi al cancelliere dell'Ufficio sopra indicato, è comparso, a seguito di rituale nomina, l'esperto stimatore geom. Giuseppe MANGIO', tel./fax 095/393653, cell. 347/1536102, giuseppe.mangio@geopec.it, il quale giura di bene e fedelmente procedere alla stima dei beni pignorati.

L'ESPERTO

IL CANCELLIERE



Il Cancelliere  
(Maurizio Castagna)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it