

ORIGINAL

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO  
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876  
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel & fax. 095 7141886 - cell. 360285649  
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE SESTA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esec. n°32/2012  
(ud. 16/04/2014)



G. E.:  
Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Causa:  
Fallimento [REDACTED]

- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Certificati
- Parcella
- Allegati



Catania 27/03/2014



Il C.T.U.  
Dott. Arch. Concetta Lazzaro

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
**DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO**  
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876  
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel & fax. 095 7141886 - cell. 360285649  
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esec. n°32/2012**  
**(ud. 16/04/2014)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**G. E.:**  
**Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo**

**Causa:**  
**Fallimento**

**Causa di Pignoramento**

**Promossa da:**  
Curatela del **Fallimento Bronte Manifatture s.r.l.**,  
in persona del Curatore Avv. Carmine Catania

**Contro:**  
Sig. \_\_\_\_\_  
Sonnino n°9, codice fiscale \_\_\_\_\_

**Avvocato di parte procedente:**  
**Avvocato Palazzo Salvatore, viale V. Giuffrida n°67 Catania.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Catania 27/03/2014



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il C.T.U.  
Dott. Arch. Concetta Lazzaro

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO  
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876  
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel & fax. 095 7141886 – cell. 360285649  
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE SESTA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esec. n°32/2012  
(ud. 16/04/2014)

G. E.:  
Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Causa:  
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**1. Conferimento incarico di stima**

L'anno 2013, il giorno 11 del mese di dicembre presso il Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile, davanti al Giudice Dott.ssa M. Fascetto Sivillo, a seguito della procedura n°32/2012 R.G.Es.Imm. promossa da Fallimento [REDACTED] compariva il sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Concetta Lazzaro, il quale accettava l'incarico prestando giuramento come riportato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Con lo stesso provvedimento il Magistrato richiede alla sottoscritta di:

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 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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

**d- accerti l'esatta provenienza dei beni**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

**e- segnali 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;

**f- accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi 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, 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;

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<sup>a</sup> 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 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;

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;

l- elenchi ed individui i beni, evidenziando 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 ai 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;

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

n- indichi l'opportunità di procedere alla **vendita in unico lotto o in piu' 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;

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

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

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

## 2. Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. al fine di espletare il mandato affidatole dal G. E. Dott.ssa M. Fascetto Sivillo si è recato sui luoghi, in via G. Sonnino n°9 a Bronte (CT), alle ore 10,00 del 27 gennaio 2014, previo avviso alle parti.

Al sopralluogo è presente la parte esecutata sig. [REDACTED] che permette al C.T.U. di svolgere le operazioni peritali riguardanti i rilievi fotografici e planimetrici dell'immobile di seguito descritto:

abitazione in villetta unifamiliare su due livelli (piano seminterrato e piano rialzato) facente parte della cooperativa [REDACTED] sita in Bronte (CT), via G. Sonnino n°9 e censita al NCEU del suddetto Comune al foglio 79, particella 270, sub. 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani catastali.

## 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato:

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'immobile oggetto di espropria riguarda abitazione in villetta unifamiliare su due livelli (piano seminterrato e piano rialzato collegati internamente da una scala) facente parte della cooperativa [redacted] sita in Bronte (CT), via G. Sonnino n°9 e censita al NCEU del suddetto Comune al foglio 79, particella 270, sub. 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani catastali, di superficie totale pari a mq 280,00 (metri quadri lordi), di cui:

piano seminterrato di mq 150,00 e piano rialzato di mq 130,00.

Si mette in evidenza che dalle visure storiche effettuate al catasto si evince che l'immobile in oggetto è il risultato di una "fusione e ampliamento" del 05/10/1996 n.7362.1/1996 in atti dal 21/12/1998, avvenuta per soppressione e fusione degli immobili di seguito elencati:

foglio 79, particella 270, sub. 1 e foglio 79, particella 270, sub. 2.

Risulta inoltre che all'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte (CT) è stata richiesta una "Concessione in Sanatoria" relativa al piano seminterrato per cambio di destinazione d'uso (pratica in sanatoria n°1639 del 30/09/1986 - lg. 47/85) -Vedi **All. 3 "Concessione in Sanatoria"**.

L'immobile nel suo insieme risulta confinante a nord e sud con distacco appartamento altra ditta, a est con strada interna e ad ovest con cortile privato di proprietà esclusiva.

**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;**

L'immobile oggetto di espropria risulta di "proprietà superficaria" nella quota di 1000/1000 dell'esecutato sig [redacted]

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

Dalla certificazione allegata si evince che:

- il signor [REDACTED] è coniugato e in regime di separazione dei beni.
- l'immobile oggetto di espropria sito in Bronte (CT) via G. Sonnino n°9 e precedentemente già descritto, risulta di piena "proprietà superficiaria" in ragione di 1000/1000 dell'esecutato sig. [REDACTED]

*d- accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

Dalle visure ipotecarie e catastali il sig. [REDACTED] risulta:

avere piena "proprietà superficiaria" nella quota di 1000/1000 dell'abitazione in villetta unifamiliare su due livelli (piano seminterrato e piano rialzato) sita in Bronte (CT), via G. Sonnino n°9 e censita al NCEU del suddetto Comune al foglio 79, particella 270, sub. 3, categoria A/7, classe 1, e di mq 280,00 (metri quadri lordi).

Il suddetto bene è pervenuto all'esecutato giusta "Atto di Assegnazione di n.18 alloggi della cooperativa edilizia a.r.l. [REDACTED] del 24 marzo 1983, Notaio Nunzio Isola di Bronte (CT), trascritto il 16 aprile 1983 ai nn. 14489/11734 - Vedi **All. 1** "Atto di Assegnazione Alloggi cooperativi [REDACTED]"

Dall'analisi della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, l'immobile sopra citato ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria a favore di Credito Emiliano s.p.a., con sede in Reggio Emilia, iscritta il 15 marzo 1995 ai nn. 8858/1112.
- 2) Ipoteca volontaria a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, con sede in Ragusa, iscritta il 14 giugno 2002 ai nn. 22903/3131.
- 3) Ipoteca legale a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. s.p.a., con sede in Catania, iscritta il 19 luglio 2005 ai nn. 48978/16710.
- 4) Ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 14 novembre 2007 ai nn. 75403/44145 a favore dei creditori del Fallimento [REDACTED] con sede in Bronte (CT), con annotazione di sentenza di condanna esecutiva trascritta il 4 gennaio 2012 ai nn. 616/44.
- 5) Ipoteca legale a favore di SE.RI.T. SICILIA s.p.a., con sede in Catania, iscritta il 30 gennaio 2009 ai nn. 6039/1834.

*e- segnali 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;*

Tutti gli atti prodotti sono stati sufficienti per la redazione della presente consulenza.

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

In base alla certificazione dell'ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, risulta:

- Atto giudiziario in data 06/01/2007 R.G. n°75403, R.P. n°44145.

Così come risulta dai documenti allegati.

*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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

Il bene oggetto di espropria sito in Bronte (CT), via G. Sonnino n°9, risulta regolarmente censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 79, particella 270, sub. 3, categoria A/7, classe 1.

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

Dalle indagini esperite presso l'U.T.C. di Bronte (CT) risulta, in riferimento al vigente P.R.G. allegato, che l'immobile in oggetto ricade in zona omogenea B2 (abitato di recente edificazione e di completamento).

*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'immobile oggetto di espropria sito nel Comune Bronte (CT) via G. Sonnino n°9, riguarda abitazione in villetta unifamiliare su due livelli (piano seminterrato e piano rialzato) facente parte della cooperativa [redacted] edificata con "Concessione Edilizia" n°4280 del 23/08/1975 e successiva "Variante" n°322 del 19/07/1978. - Vedi **All. 2 "Variante della Concessione Edilizia"**.

Inoltre, come già specificato al **punto a** della presente consulenza tecnica, sull'immobile in oggetto è stata richiesta una "Concessione in Sanatoria" relativa al piano seminterrato per cambio di destinazione d'uso (pratica in sanatoria n°1639 del 30/09/1986 – lg. 47/85) -Vedi **All. 3** "Concessione in Sanatoria".

*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<sup>a</sup> 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 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:*

Il piano seminterrato dell'immobile oggetto di espropria ha subito un cambio di destinazione d'uso con regolare richiesta di concessione in sanatoria (pratica n°1639 del 30/09/1986 – lg.47/1985). Per il rilascio di tale concessione in sanatoria sono stati pagati solo il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione.

Al fine di regolarizzare la suddetta pratica, mancano ad oggi i seguenti pagamenti:

- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| 1) Oblazione.....                | € 895,00   |
| 2) Trascrizione Concessione..... | € 294,00   |
| 3) Marche da bollo.....          | € 32,00    |
| 4) Diritti di segreteria.....    | € 31,00    |
| 5) Certificazione sismica.....   | € 1.000,00 |
| 6) Variazione catastale.....     | € 700,00   |

**Totale € 2.952,00**

*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:*

L'immobile in oggetto risulta in data odierna occupato dal debitore e dai suoi aventi diritto.

*l- elenchi ed individui i beni, evidenziando 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 ai 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;

Il bene oggetto di espropria, **villa unifamiliare su due livelli di complessivi mq 280,00**, facente parte del complesso residenziale in cooperativa denominato "██████████" sito in Bronte (CT) via G. Sannino n°9, ricadente in zona omogenea "B2" (abitato di recente edificazione e di completamento) e censito al NCEU del suddetto Comune al fg.79, part. 270, sub. 3, categoria A/7, classe 1, riguarda immobile costituito da un piano seminterrato e un piano rialzato collegati internamente da una scala, risulta essere stato realizzato con "Concessione Edilizia" n°4280 del 23/08/1975 e successiva "Variante" n°322 del 19/07/1978.

L'ingresso alla villa avviene da via G. Sannino (orientata ad est) con l'accesso principale al piano rialzato, l'ingresso al garage posto al piano seminterrato avviene per mezzo di una rampa carrabile di mq 22,00. Per mezzo di una scala esterna,

La zona giorno del piano seminterrato è servita da un'ingresso secondario a cui si accede tramite una piccola scala esterna.

Il piano seminterrato di superfice lorda pari a **mq 150,00** è adibito in parte a garage e in parte a zona giorno, la sua altezza interna utile è di mt 2,40. Il garage, è separato dal resto degli ambienti del piano seminterrato e la sua pavimentazione è in cemento liscio. La parte restante del seminterrato è costituita da cucina, salone/pranzo, studio, bagno di cortesia, lavanderia/stireria, ripostiglio e locale caldaia. Nel salone/pranzo è presente in camino. La pavimentazione di tutti i locali è in ceramica, tranne nella cucina, nel salone/pranzo e nello studio che è in cotto. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio, tranne la finestra dello studio e la porta dell'accesso secondario che sono in legno. Il piano rialzato di superfice lorda pari a **mq 130,00** è invece adibito a zona notte. La sua altezza interna utile è di mt 3,00. E' composto da quattro camere da letto, un salottino, uno studio, una lavanderia e un bagno. La zona disimpegno è illuminata per mezzo di un lucernario. La pavimentazione è in ceramica, ma nelle due camere da letto e nel salottino è in finto parquet (laminato). Tutti gli infissi esterni sono in legno. Sono di pertinenza di questo piano due terrazzini, uno di **mq 3,60** orientato a sud e l'altro di **mq 15,00** orientato a nord.

La scala interna di collegamento dei due piani è rivestita in legno. Tutti gli infissi interni presenti nell'immobile sono in legno. L'unità abitativa ha una struttura in cemento armato ed è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari tra cui l'impianto di riscaldamento a metano. E' da mettere in evidenza che il complesso residenziale è costruito da circa 30 anni e pertanto l'impianto elettrico

dell'immobile oggetto di espropria non è stato realizzato secondo le normative vigenti, ma è dotato di impianto "salvavita".

L'unità abitativa si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione. L'immobile in oggetto comprende un'area di pertinenza, orientata ad ovest, pari a mq 270,00, di cui una parte è pavimentata.

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

Al fine della stima dell'immobile da espropriare si adottano i valori di stima del mercato immobiliare. Tenuto conto della consistenza del bene in oggetto, sito nel Comune di Bronte (CT) e ricadente in zona omogenea "B2" (abitato di recente edificazione e di completamento) del vigente P.R.G. del suddetto Comune, considerato che ricade in una zona di recente edificazione e quindi di sviluppo della città si è definito quanto segue.

Si precisa che l'immobile in oggetto riguarda villa unifamiliare distribuita su due livelli di complessivi mq 280,00 e si specifica che:

- è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari, tra cui l'impianto di riscaldamento a metano;
- si trova ottime condizioni conservative;
- è dotato di due terrazzini, uno (orientato a sud) di mq 3,60 e l'altro (orientato a nord) di mq 15,00;
- comprende un'area di pertinenza esclusiva pari a mq 270,00;
- comprende una rampa carrabile scoperta di accesso al garage pari a mq 22,00;
- il piano seminterrato comprende un garage;
- il salone/pranzo del piano seminterrato è fornito di camino.

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai vani utili, ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Al fine di determinare il valore dell'immobile si fa riferimento ai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si è valutato che il valore di mercato dell'immobile può essere considerato in €/mq 1.100,00

Si assumono pertanto i seguenti valori:

<u>immobile su due livelli:</u> mq 280,00	mq 280,00
<u>area di pertinenza esclusiva:</u> mq 270,00 x 10% = mq 27,00	mq 27,00
<u>rampa carrabile scoperta di accesso al garage:</u> mq 22,00 x 10% = mq 2,22	mq 2,22
<u>terrazzino di pertinenza (p rialzato orientato a sud):</u> mq 3,60 x 30% = mq 1,08	mq 1,08
<u>terrazzino di pertinenza (p rialzato orientato a nord):</u> mq 15,00 x 30% = mq 4,50	mq 4,50
<b>Sommano</b>	<b>mq 314,80</b>

Pertanto il valore di mercato complessivo di detto immobile è il seguente:

mq 314,80 x €/mq 1.100,00 = € 346.280,00

n- indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in piu' 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;

Si consiglia di procedere alla vendita del bene in oggetto in unico lotto poiché trattasi di immobile su due livelli più pertinenze ma con un unico accesso da via G. Sonnino n°9.

o- alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al mod. I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Dai rilievi eseguiti in loco al fine di constatare lo stato di fatto dell'immobile oggetto di espropria, si descrive quanto segue con riferimento puntuale alla documentazione fotografica e alla documentazione catastale prodotta in allegato.

- Foto n° 1 – ingresso al complesso residenziale in cooperativa denominata "Domus Aurea"
- Foto n° 2 – prospetto lato est dell'immobile oggetto di espropria
- Foto n° 3 – prospetto lato ovest dell'immobile oggetto di espropria
- Foto n° 4 – ingresso principale di accesso al piano rialzato
- Foto n° 5 – piano rialzato: corridoio
- Foto n° 6 – piano rialzato: disimpegno
- Foto n° 7 – piano rialzato: lucernario nel disimpegno
- Foto n° 8 – piano rialzato: camera matrimoniale 1
- Foto n° 9 – piano rialzato: camera matrimoniale 2
- Foto n° 10 – piano rialzato: camera figli 1
- Foto n° 11 – piano rialzato: camera figli 2
- Foto n° 12 – piano rialzato: salotto
- Foto n° 13 – piano rialzato: studio
- Foto n° 14 – piano rialzato: lavanderia
- Foto n° 15 – piano rialzato: bagno
- Foto n°16/17 – scala di collegamento piano rialzato e piano seminterrato
- Foto n° 18 – ingresso al piano seminterrato
- Foto n°19/20 – piano seminterrato: entrata-salone-pranzo
- Foto n° 21 – piano seminterrato: cucina
- Foto n° 22 – piano seminterrato: studio
- Foto n° 23 – piano seminterrato: bagno
- Foto n°24/25 – piano seminterrato: ripostiglio-stireria-lavanderia
- Foto n° 26 – piano seminterrato: locale caldaia
- Foto n° 27 – garage
- Foto n° 28 – area verde di pertinenza esclusiva (lato ovest)

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

In riferimento all'immobile in oggetto, di "proprietà superficiaria" in ragione di 1000/1000 dell'esecutato [REDACTED] risulta che il valore della quota pertinente alla parte esecutata è equivalente all'intero valore del bene, per cui:

valore immobile = € 346.280,00

quota di proprietà = 1000/1000

valore quota debitore = € 346.280,00

Il bene risulta non divisibile.

q- nel caso 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 essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costruire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

L'immobile in oggetto non riguarda beni pignorati in quota.

**Allegati:**

- Documentazione urbanistica
- Documentazione agenzia del territorio
- Documentazione fotografica
- Verbali
- Parcella

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Arch. Concetta Lazzaro

14

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO  
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876  
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel & fax. 095 7141886 - cell. 360285649  
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE SESTA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esec. n°32/2012  
(ud. 16/04/2014)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
G. E.:  
Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Causa:

Avendo espletato il mandato conferitomi dalla S.V. Ill.ma di Consulente Tecnico d'Ufficio, rassegno la presente parcella riguardante le competenze tecniche e spese, competenze tecniche calcolate sul valore degli immobili, a norma dell'art.13 D.L. 30/05/2002.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore dell'immobile € 346.280,00

TABELLA ONORARIO PER SCAGLIONI		Differenza	%		€
	5.164,57	5.164,57	2,0685	€	106,83
5.164,58	10.329,14	5.164,56	1,8790	€	97,04
10.329,15	25.822,84	15.493,69	1,6895	€	261,77
25.822,85	51.645,69	25.822,84	1,1211	€	289,50
51.645,70	103.291,38	51.645,68	0,7579	€	391,42
103.291,39	258.228,45	154.937,06	0,5684	€	880,66
258.228,46	346.280,00	88.051,54	0,0947	€	83,38

Totale € 2.110,61

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO  
1  
C.F. I  
Via L. La Ferlita, 13 -

BANISTICA  
LAZZARO  
01144710876  
5 7141886 - cell. 360285649  
0m

**Riporto**

€ 2.110,61

**Spese**

- spese telegramma =

€ 14,63

- spese agenzia del territorio  
€ (1,00+1,00+9,90) =

€ 11,90

- viaggi a/r per sopralluogo, uffici comunali e agenzia del territorio  
(n°4 vacanze x km 46,80 = km 187,20)  
km 187,20 x €/km 0,36 =

€ 67,40

- spese cancelleria =  
" " =

€ 2,10

€ 83,00

- spese postali

(invio copia esecutato + invio copia parte procedente) = € 8,065 x 2 =

€ 16,12

**Sommano**

€ 195,15

- Onorario € 2.110,61

- Spese € 195,15

- Sommano € 2.305,76

Catania 27/03/2014

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

3.1. MAR. 2014



Dot. Arch. Concetta Lazzaro

Verbale di sviluppo  
L'ora 2014 il giorno 27 del mese  
di gennaio, il Tribunale C.T.U. è presente  
sui luoghi in Bronte via S. Savino  
n° 9 alle ore 10,00. Come da  
avviso alle parti, fidei causa: Felice  
Bronte Manifattura di [redacted]  
Durante lo sviluppo il C.T.U. ha  
espresso i riferimenti e i rapporti  
con la presenza di parte esentata  
Syner [redacted]

Le operazioni finite e concluse  
dopo avere preso visione dei luoghi  
alle ore 11,15.

Il C.T.U. si riserva di fornire rapporti  
e riferimenti di separata sede

Segno le firme  
[Signature] [Signature]

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
**DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO**  
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876  
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel & fax. 095 7141886 - cell. 360285649  
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esec. n°32/2012**  
**(ud. 16/04/2014)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**G. E.:**  
**Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo**

**Causa:**

[REDACTED]

Generalità del debitore esecutato:

Sig. [REDACTED]  
nato a Catania il 14 agosto 1945  
residente in Bronte (CT) via Sonnino n°9  
codice fiscale [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catania 27/03/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il C.T.U.  
Dott. Arch. Concetta Lazzaro

17

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
**DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO**  
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876  
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel & fax. 095 7141886 – cell. 360285649  
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Esec. n°32/2012**  
**(ud. 16/04/2014)**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it   
**G. E.:**  
**Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo**

**Causa:**  
[REDACTED]

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 