

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
PATERNO' pza S. Barbara, 10-BELPASSO via Roma, 211
tel. 095/912405 - cell. 333/3876950 * 348/5441752

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

disposta dal Sig. Giudice dott. ssa Maria Fascetto Sivillo

nella esecuzione immobiliare n° 1155/12 R.G. Es. Im.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA c/ Deb. es.

PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 29/09/2014 e notificato via PEC il 14/01/2015, il Presidente della VI sez. civile nominava la sottoscritta, dott. ing. Clara Truglio, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catania, con studi in Belpasso, via Roma n. 211, e Paternò, piazza Santa Barbara n. 10, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n° 1155/2012 R.G. Es. Imm., promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK s.p.a. nei confronti del debitore esecutato, assegnandole il seguente 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;



- 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 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 la impossibilità di**



procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al debitore 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 di 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 di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, 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 copia;

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA DI ESPERTO MOD. 4/REV):

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze 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, 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 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;*
- o) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p) accerti, nel caso 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;*
- q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota***
- .



il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti : ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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 mancato rinvenimento del fascicolo per cui è causa, costringeva ad un ritardo nell'avvio dell'attività, atteso che la scrivente poteva prendere visione dell'incarico conferitole ed accettarlo prestando giuramento solo il 18/05/2015.

Contestualmente ritirata la documentazione versata in atti, si inoltrava l'avviso postale al debitore e via PEC al legale del creditore procedente, convocandoli per il giorno 02/07/2015 alle ore 17.00, presso l'immobile in oggetto, ubicato al civ. 4 di via Fossa Lupo nel Comune di Aci Sant'Antonio, al fine di raccogliere tutti i dati necessari per redigere la presente.

Purtroppo per un disguido non si presentava nessuno, e si riprogrammava l'inizio delle operazioni peritali per le ore 18.30 del 14/07/2015 su richiesta dell'avv. Maugeri, trovandosi fuori l'esecutato per impegni personali.

Nelle modalità convenute si dava inizio all'attività, comprensiva del rilievo fotografico (esterno ed interno) e dimensionale degli ambienti, nonché della verifica catastale con l'ausilio del consulente tecnico di parte geom. Sebastiano Licciardello con studio in Acireale.

Quest'ultimo sollevava la promiscuità dei locali come limitazione notevole nella fruizione del bene e lo poneva a verbale, evidenziando alcune incongruenze emerse dallo studio attento della documentazione.



Esperite le opportune e basilari indagini tecniche presso l'Ufficio del Territorio di Catania, si rendeva necessario verificare la corrispondenza tra la pianta catastale rinvenuta ufficialmente e la reale consistenza del bene, ritornando sui luoghi in data 30/09/2015 in compagnia dell'ausiliario geom. Santi Maria Tomasello, della cui collaborazione ci si è avvalsi -contestualmente comunicandolo al Signor Giudice- essenzialmente per assolvere alla funzione di canneggiatore nell'esecuzione del rilievo tacheometrico.

Consentiva l'accesso l'esecutato, [REDACTED]
[REDACTED] il quale preliminarmente eccepiva che il corretto indirizzo è via Mandarinini n.8 e faceva presente unitamente al proprio C.T.P. geom. Sebastiano Licciardello, che sussistono porzioni oggi eccedenti alle mappe catastali e che le stesse sono prive di legittimità urbanistica, ovvero sono di fatto abusive.

Il suddetto C.T.P. inoltre produceva un estratto di mappa catastale del sito all'impianto ed un rilievo planimetrico aggiornato, in cui venivano sovrapposte la vecchia mappa d'impianto con la situazione attuale dei luoghi; la complessità del rilievo ne impediva il completamento, sicchè ci si aggiornava alle ore nove del dieci ottobre alla presenza del padre dell'esecutato [REDACTED] del C.T.P., per riportare in un nuovo elaborato planimetrico le parti del manufatto non catastate, verificandone le superfici.



Il C.T.P. geom. Licciardello poneva a verbale che la tettoia aperta risulta ubicata al di fuori della particella 9 oggetto della procedura, e che non dispone attualmente di regolarità urbanistica.

[REDACTED] giunto tardivamente dal figlio [REDACTED] manifestava comunque l'intento di pervenire ad un accordo con la banca per regolarizzare l'esposizione, fruendo dell'assistenza di un legale già all'uopo incaricato.

Si inoltrava richiesta di proroga in data 03/11/2015 per le difficoltà riscontrate, di cui peraltro si riferiva in sede d'udienza del 16 dicembre 2015 al Sig. Giudice, il quale disponeva l'invio del materiale elaborato per assumere le dovute decisioni.

Ma un sollecito pervenuto il 30/12/2015 costringeva a depositare la parte iniziale degli accertamenti in data 14/01/2016, giustificato da quanto appreso in Cancelleria relativamente agli invii telematici non andati a buon fine.

Le ripetute visite nei giorni successivi all'Ufficio del Territorio di Catania confermavano il doppio ordine di problemi che investono la pratica, già anticipati da parte eseguita, inerenti sia l'identificazione del bene in seno al contratto di mutuo fondiario del 13/02/2007 (alla cui descrizione si sono riferiti gli atti successivi) che lo scambio di particelle nell'atto di acquisto del bene del 26/03/2002.



Le operazioni peritali sono quindi proseguite nella giornata del 2 marzo c.a., accedendo all'immobile con il consenso dell'esecutato e l'ausilio del collaboratore geom. Santi Maria Tomasello, dopo aver acquisito la mappa digitale WEGIS, nell'ambito della quale l'immobile va inserito.

Mediante idonea stazione totale, è stato eseguito un rilievo topografico completo, battendo dalle terrazze -poste a livello superiore e che consentivano miglior visibilità- tre Punti Fiduciali ubicati nel circondario dalla cui collimazione è scaturita la triangolazione che posiziona incontestabilmente l'edificio al territorio; ulteriore riscontro si è ricavato dell'appartenenza a terzi della particella 458 su cui è prospiciente un fronte del fabbricato (con tutte le conseguenti servitù).

11

Nell'occasione l'esecutato mi comunicava di aver nominato l'avv. Mario Cavallaro quale procuratore congiunto all'avv. Salvatore Maugeri.

Ultimati i lavori in sito ed esperite le opportune e necessarie indagini tecniche presso il Comune e l'Ufficio del Territorio di Catania, assumendo pure informazioni presso il proprietario che ha alienato il bene ed acquisendo gli atti di trasferimento dello stesso, si rassegna quanto segue, specificando che le risultanze cui si è pervenuti depongono per una prioritaria regolarizzazione dell'immobile, catastale ed urbanistica, indispensabile per la sua valutazione.



STIMA IMMOBILE

Nel seguito si esporrà quanto accertato, con lo stesso ordine con cui i quesiti vengono elencati in mandato :

a) Il bene pignorato **risulta esattamente identificato** e, da quanto constatato sui luoghi e desunto dalla documentazione ipocatastale, consiste nel fabbricato con terreno circostante di pertinenza sito ai civv. 8-10 di via Mandarinini (ex via Fossalupo n.4) nel Comune di Aci Sant'Antonio.

L'immobile è annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Sant'Antonio in ditta al debitore esecutato, fgl. 11, p.lla 9, sub.2, categ. A/4, cl. 1, cons. vani 7,5, R.C. €.139,44 - Via Fossalupo n.4 (oggi via Mandarinini nn.8-10) ; risulta confinante nell'insieme con via Mandarinini e con proprietà di terzi.

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

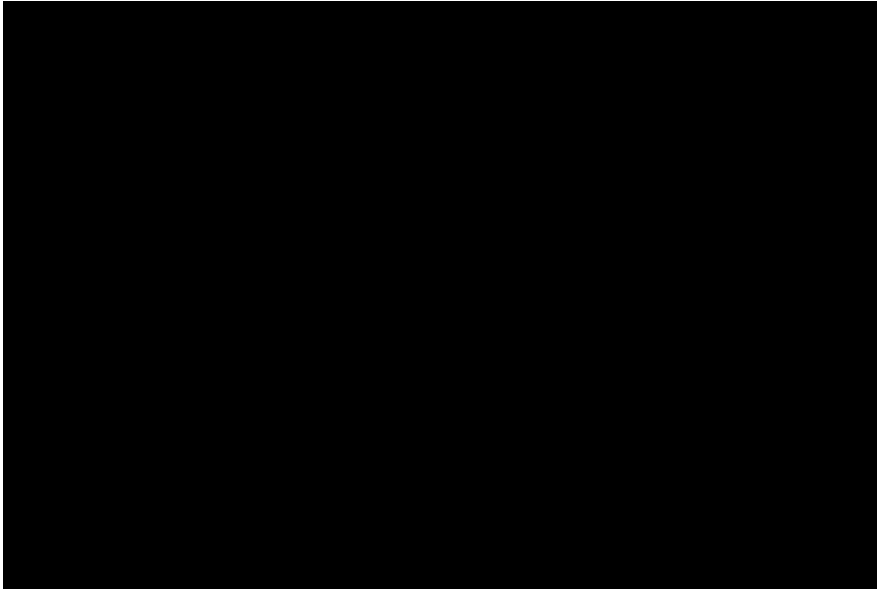
b) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti, ed è stato accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore, e v'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

c) Per quanto attiene la **proprietà del bene**, dalla certificazione versata in atti, ed in particolare dalla Certificazione ipocatastale, si evince che l'immobile al



05/11/2012 -data della trascrizione del pignoramento presso la C.R.R.II. ai nn. 52645/42558 nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Catania il 7/09/2012, Rep. n.5692, a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede in Verona- si apparteneva per la quota di 1/1 all'esecutato, nato a [REDACTED]; ancora, alla data attuale, questi è proprietario del bene che, come confermato dallo stesso nel corso delle operazioni, non è in comproprietà con altri soggetti.

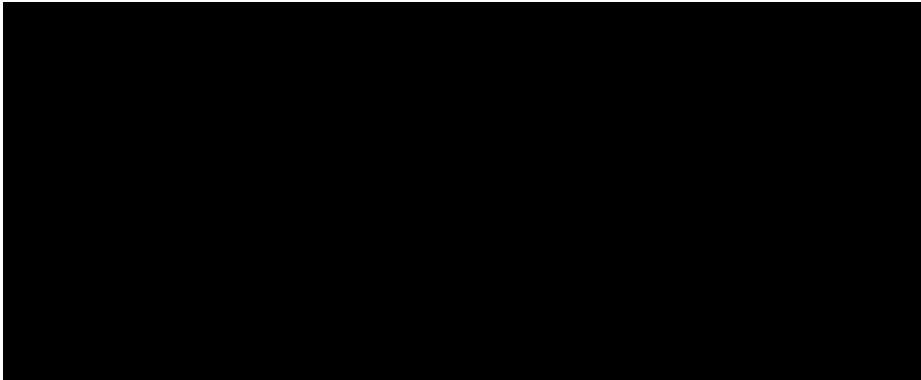
d)



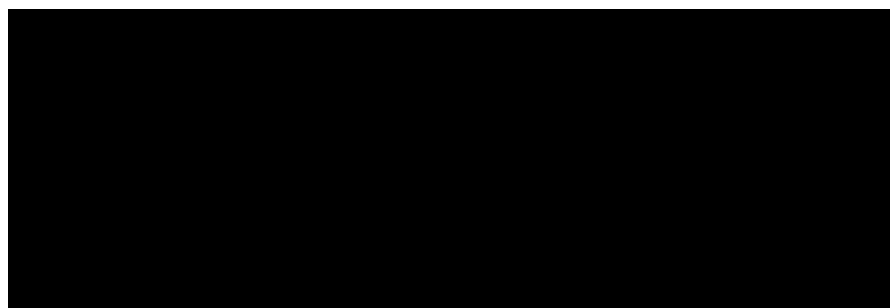
- fabbricato rurale in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4, di are 3,70, al Catasto Terreni foglio 11 particella 9;
- terreno in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4, di are 1,58, al Catasto Terreni foglio 11 particella 456;
- terreno in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4, di are 1,82, al Catasto Terreni foglio 11 particella 459;

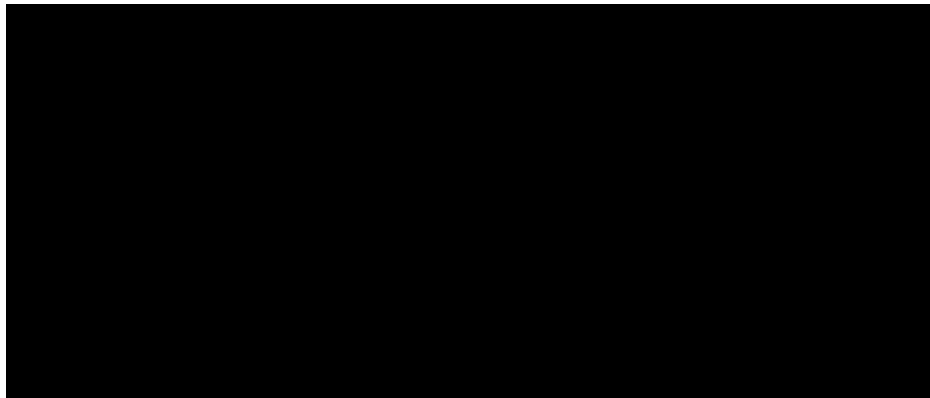


- fabbricato rurale in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4,
al Catasto Terreni foglio 11 particella 9 sub 1;
- abitazione di tipo polare (A/4) in Aci Sant'Antonio, via
Fossalupo n.4, piano T-1, vani 7,5, al Catasto Fabbricati
foglio 11 particella 9 sub 2.



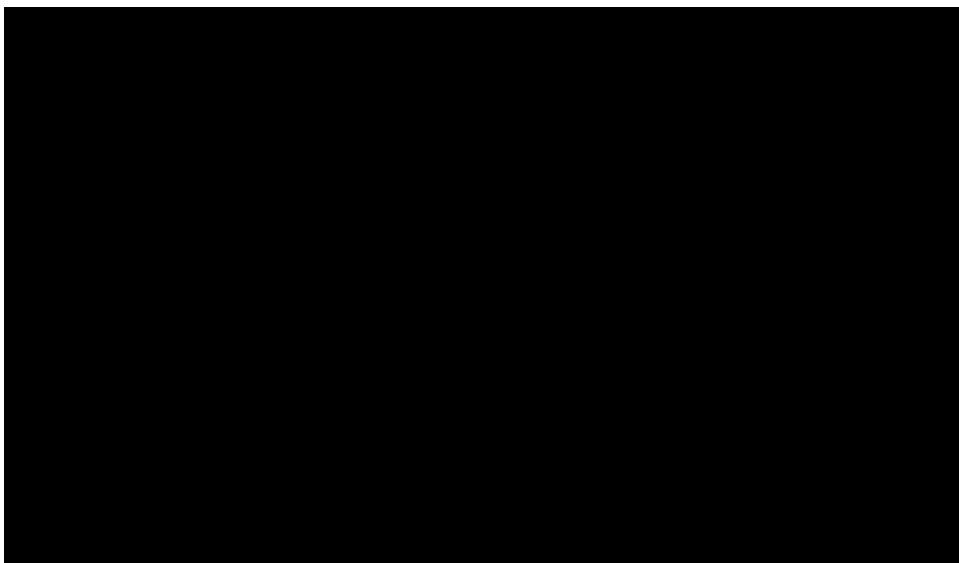
- fabbricato rurale in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4,
di are 3,70, al Catasto Terreni foglio 11 particella 9;
- terreno in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4, di are
1,58, al Catasto Terreni foglio 11 particella 456;
- terreno in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4, di are
1,82, al Catasto Terreni foglio 11 particella 459;
- fabbricato rurale in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4,
al Catasto Terreni foglio 11 particella 9 sub 1;
- abitazione di tipo polare (A/4) in Aci Sant'Antonio, via
Fossalupo n.4, piano T-1, vani 7,5, al Catasto Fabbricati
foglio 11 particella 9 sub 2.

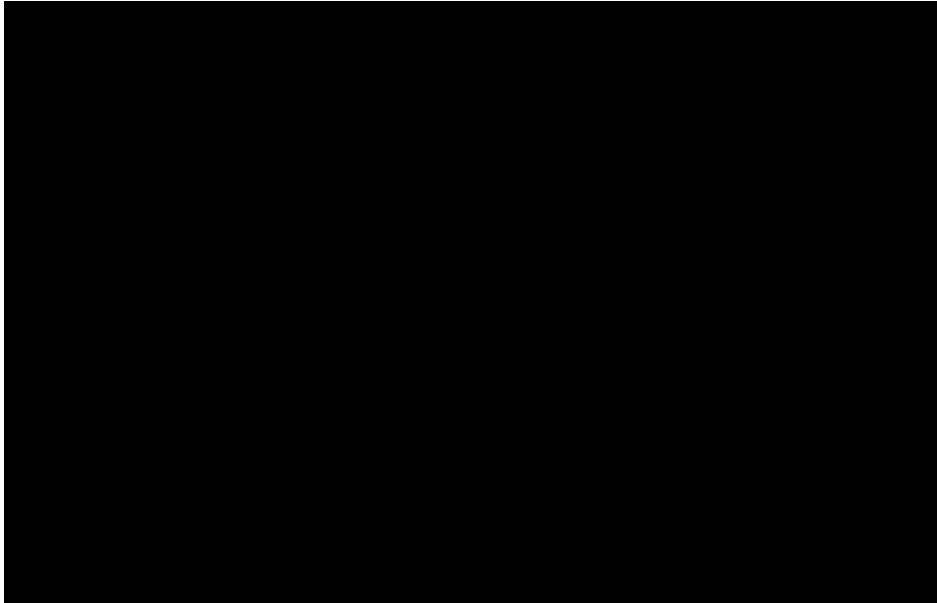




- abitazione di tipo polare (A/4) in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4, piano T-1, vani 7,5, al Catasto Fabbricati foglio 11 particella 9 sub 2;
- fabbricato rurale in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4, al Catasto Terreni foglio 11 particella 9 sub 1;
- fabbricato rurale in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4, di are 3,70, al Catasto Terreni foglio 11 particella 9;
- terreno in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4, di are 1,58, al Catasto Terreni foglio 11 particella 456;
- terreno in Aci Sant'Antonio, via Fossalupo n.4, di are 1,82, al Catasto Terreni foglio 11 particella 459.

15

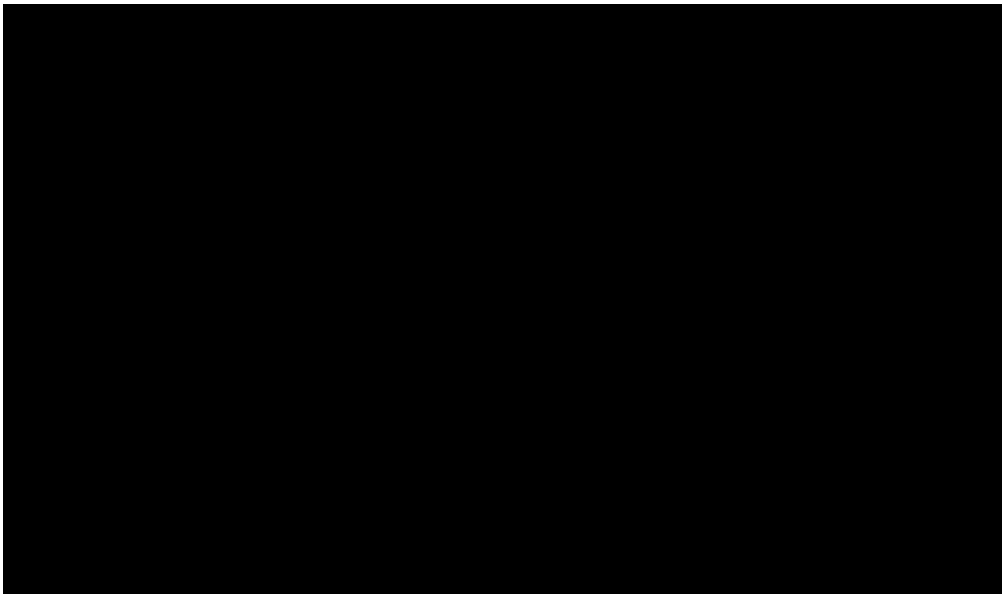




- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.472, al Catasto Terreni foglio 11 particella 5;
- fabbricato rurale in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.24, al Catasto Terreni foglio 11 particella 8;
- fabbricato rurale in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.370, al Catasto Terreni foglio 11 particella 9 sub 1;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.5.225, al Catasto Terreni foglio 11 particella 243;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.480, al Catasto Terreni foglio 11 particella 335;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.1.980, al Catasto Terreni foglio 11 particella 240;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.40, al Catasto Terreni foglio 11 particella 337;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.9.360, al Catasto Terreni foglio 11 particella 241;



- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.5.786, al Catasto Terreni foglio 11 particella 6/A;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.1.264, al Catasto Terreni foglio 11 particella 334/B;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.254, al Catasto Terreni foglio 11 particella 334/C;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.528, al Catasto Terreni foglio 11 particella 336/A;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.1.260, al Catasto Terreni foglio 11 particella 239;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di mq.73, al Catasto Terreni foglio 11 particella 330.



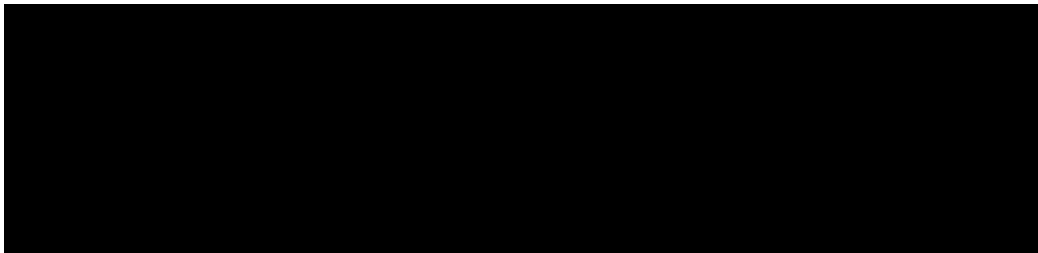
17

- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di are 4.72, al Catasto Terreni foglio 11 particella 5;
- fabbricato rurale in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di ca.24, al Catasto Terreni foglio 11 particella 8;



- fabbricato in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, al Catasto Terreni foglio 11 particella 9 sub 1;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di are 52.25, al Catasto Terreni foglio 11 particella 243;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di are 4.80, al Catasto Terreni foglio 11 particella 335;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di are 19.80, al Catasto Terreni foglio 11 particella 240;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di ca.40, al Catasto Terreni foglio 11 particella 337;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di ha.1.00.80, al Catasto Terreni foglio 11 particella 241;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di are 57.86, al Catasto Terreni foglio 11 particella 6/A;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di are 12.64, al Catasto Terreni foglio 11 particella 334/B;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di are 2.54, al Catasto Terreni foglio 11 particella 334/C;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di are 5.28, al Catasto Terreni foglio 11 particella 336/A;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di are 12.60, al Catasto Terreni foglio 11 particella 239;
- terreno in Aci Sant'Antonio, contrada Tropea, di ca.73, al Catasto Terreni foglio 11 particella 330.

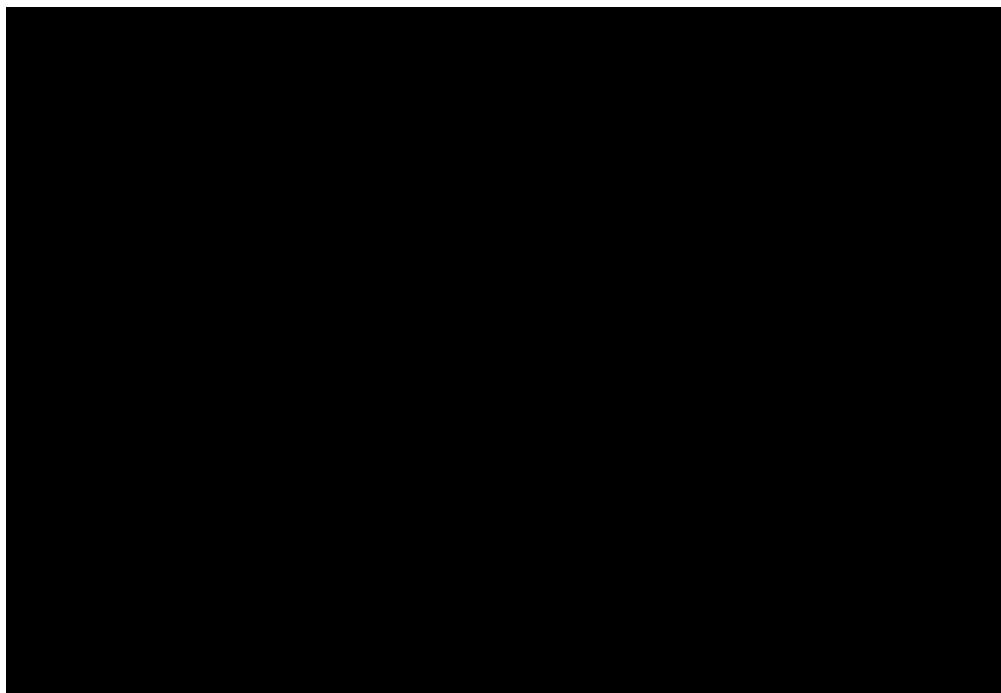


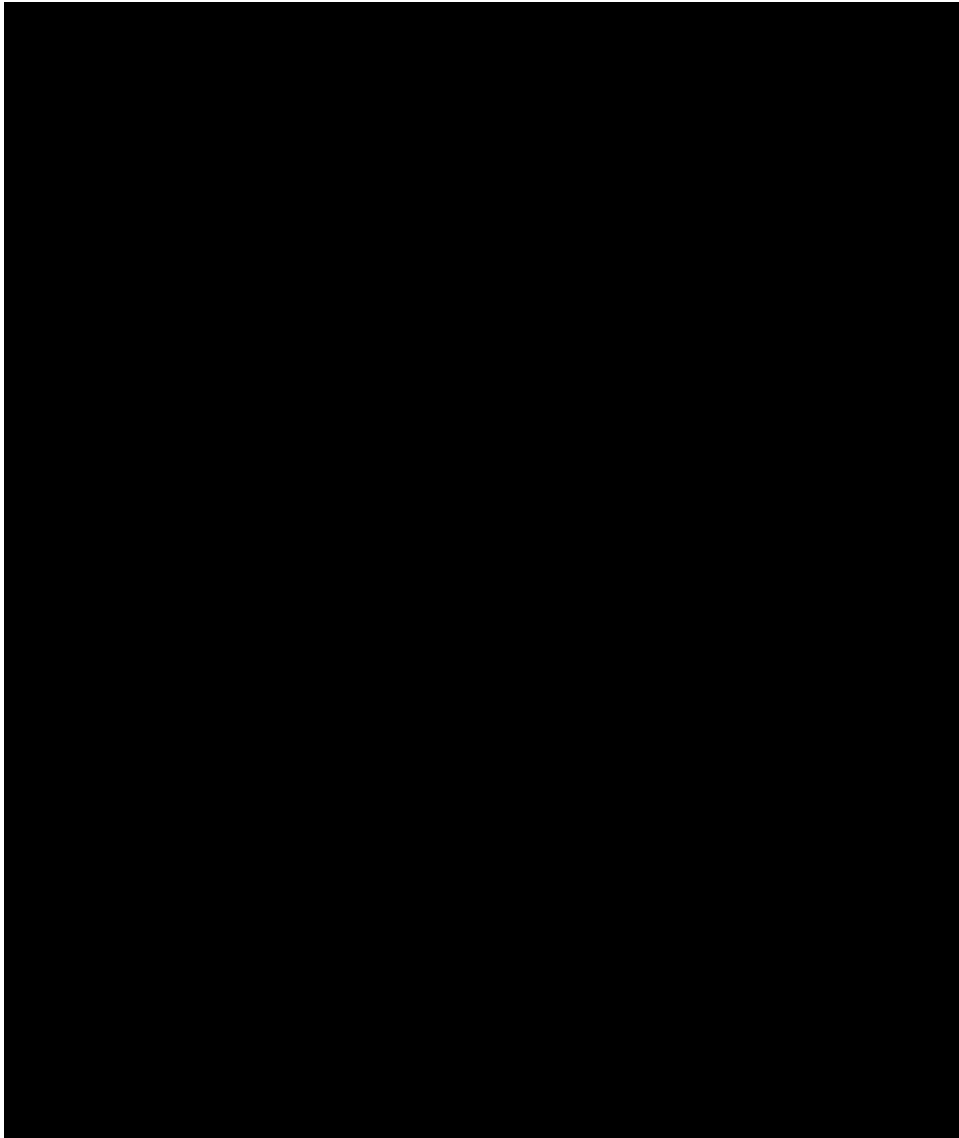


e) La documentazione prodotta era incompleta, sicchè, per procedere ad un completo accertamento finalizzato a poter riferire sui quesiti essenziali rivolti, la sottoscritta ha provveduto ad integrarla con due atti di compravendita e gli aggiornamenti dovuti, risalendo al 1941 l'unica planimetria catastale esistente.

f) Dalle risultanze dei registri immobiliari, per l'intero ventennio anteriore al 07/09/2012 -data di trascrizione del pignoramento a favore di "UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A."- si deduce che sul bene gravino le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli :

19





20

- g) Il bene risulta accatastato in quella che era la sua consistenza nel 1941, e si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con queste risultanze catastali ormai superate, ed in particolare la planimetria catastale dell'immobile risulta difforme rispetto a quanto rilevato sui luoghi, e si è provveduto a redigere idonee attuali planimetrie del bene.



Ovvero, dai vigenti registri catastali si evince che l'immobile è annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Sant'Antonio, in ditta all'esecutato, proprietario per 1/1, al foglio 11, particella 9, subalterno 2, via Fossa Lupo n.4, piano terra e primo, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 7,5, rendita euro 139,44 ; ma la sagoma riscontrata in cartografia riproduce solo una porzione del manufatto, sicchè, dopo specifiche consultazioni presso gli organi competenti sull'iter da seguire per attualizzarla, si è provveduto preliminarmente ad eseguire idoneo rilievo topografico con appropriata strumentazione laser adottando la maglia dei Punti Fiduciali rinvenuti in zona. Richiesto l'estratto di mappa digitale per la relativa lavorazione, si è redatto apposito tipo mappale al fine di rappresentare correttamente in mappa lo stabile nella sua reale consistenza : passaggio obbligato della procedura è stata la fusione delle particelle 584-456 e 9, che hanno dato origine alla nuova particella 9 (di superficie pari alla somma delle superfici di ognuna di esse).

L'allegato rilievo metrico interno dell'edificio riporta fedelmente lo stato dei luoghi attuale, che è anche quello sussistente all'epoca del contratto di mutuo, escludendosi con certezza ampliamenti recenti per la stessa configurazione strutturale dell'immobile, la cui odierna consistenza certo risale al dopoguerra.



Dal documento Docfa si evince l'aggiornamento catastale apportato mediante la soppressione dell'originario subalterno 2 (riportato nel contratto di mutuo fondiario e negli atti giudiziari conseguenti) e nella costituzione dei nuovi subalterni : il sub. 3 (giardino circostante/bene comune non censibile), il sub. 4 (locale di sgombero con servizio annesso) ed il sub. 5 (corpo principale).

Questa fase di accatastamento non ha potuto inglobare la particella 458, che erroneamente non è stata mai trasferita ed ancor oggi risulta in testa al vecchio proprietario, dott. [REDACTED] il quale, raggiunto telefonicamente dalla scrivente, si è dichiarato disponibile a rettificare -nei modi che il sig. Giudice vorrà disporre- l'errore commesso nel citato atto di vendita di [REDACTED] in notar Cannizzo Rep. n.12600, trascritto a CT il 7/06/1999 ai nn.20166/14873, ove la descrizione del bene ricomprendeva la particella 459 (strada) anziché la part.458, per una pari superficie totale : errore che veniva ripreso negli atti successivi.

Tale macroscopica svista impedisce la definizione della pratica catastale da una parte e la vendita del bene, la cui fruizione risulterebbe condizionata da questa striscia di terreno non legalmente annessa.

Conseguentemente, la particella 586, se pur appartenente all'esecutato, è rimasta esclusa dalla fusione catastale in quanto fisicamente non contigua alla nuova particella 9.



- h) **La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente** è immutata dal 1991, anno di adozione del locale Piano Regolatore Generale, come si è appreso nel corso delle visite effettuate all'U.T.C. del Comune di Aci Sant'Antonio -Area VI° Urbanistica- che hanno confermato in toto i certificati di destinazione urbanistica allegati ai vari atti di acquisto, ove si attesta che il lotto di terreno in questione ricade per un tratto in zona "E" (edilizia agricola) con una densità di 0,03 mc/mq, per un tratto in zona "C/3" (edilizia stagionale), con una densità di 0,50 mc/mq., e per un ultimo tratto in zona verde di rispetto stradale di strada di previsione di P.R.G.
- i) Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione è stato realizzato negli anni quaranta, stante all'epoca di catastazione (1941) e nessun intervento è stato successivamente compiuto che abbia comportato un aumento di area o di cubatura. L'esecutato ha provveduto ad eseguirvi un imponente intervento manutentivo e di riqualificazione degli spazi, anche al fine di fruirlo come casa-vacanze. Dalle ricerche presso l'U.T.C. sono emerse due autorizzazioni : la prima (pratica edilizia n.90/00) è stata rilasciata a nome [REDACTED] per opere di manutenzione straordinaria, ed una successiva .



pertinenza dell'immobile. La tettoia con barbecue, invece, costituisce un manufatto abusivo non sanabile, ricadendo su area vincolata (rispetto stradale).

j) Nessuna domanda di sanatoria può essere presentata per la tettoia con barbecue, atteso che non ne ricorrono i presupposti. Ne consegue che sollevato l'abusivismo del manufatto, esso sarà oggetto di ordinanza di demolizione, stante al parere fornito dal locale U.T.C.

k) Il bene pignorato è fruito dall'esecutato, stante a quanto verificato sui luoghi.

l) L'immobile in oggetto consiste in una villa disposta su due elevazioni, con ingressi (pedonale e veicolare) da via Mandarinini nel Comune di Aci Sant'Antonio, dotata di spazi esterni sistemati a prato e verde alberato. Il piano terra copre un'area netta calpestabile pari a circa mq. 193, oltre ai due portici -la cui area totale raggiunge i mq.36- situati sui prospetti opposti est ed ovest. Accedendo da quest'ultimo, ci si immette in un vasto salone di gradevole impatto estetico, parzialmente articolato con salottini di circa mq.15 disposti su livelli sfalsati, creati dalla iniziale destinazione a palmento del fabbricato. L'ingresso sul



fronte est funge da disimpegno tra la zona notte (letto-bagno) e la zona giorno (soggiorno-cucina-2° bagno con lavanderia-ripostiglio), garantendo un'autonoma fruizione delle camere, tutte passanti come nel gusto dell'epoca. Il piano superiore presenta un superficie interna netta di circa mq.79, e dispone di un balcone di mq.2 e due terrazzi estesi complessivamente mq.28. Analogamente al piano terra, si riscontra nel vano ingresso il fulcro attorno al quale ruotano gli altri ambienti (tre camere da letto e relativi servizi: cucina, WC, lavanderia), cui si perviene sia internamente tramite una scala in ferro che si diparte dal salone, che dall'esterno mediante una antica scala in muratura che si diparte dal prato. La struttura portante dell'edificio risulta realizzata in muratura di spessore, la copertura è in parte a tetto ed in parte piana a terrazzo. Il manufatto-dependance che si erge a confine della pubblica via, presenta una superficie di quasi 30 mq. ed è costituito da un vano con bagno annesso. Gli esterni appaiono particolarmente curati, corredati da una piscina di quasi mq.55 e da un barbecue in muratura con tettoia che copre una superficie di circa mq.20. Per quanto attiene l'impiantistica può riferirsi che è funzionante, anche se non adeguata alla vigente normativa : i costi



necessari per una eventuale sua regolarizzazione, preventivati da impiantista e tecnico del ramo, comporterebbero un costo di € 2.500,00/3.000,00 tranne imprevisti.

- m) **Come dottrina estimale insegna**, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato va determinato -onde perseguire la massima obiettività- mediante due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione: il primo diretto (o sintetico) con indagine di mercato, il secondo indiretto (o analitico) della capitalizzazione dei redditi.

-Metodo diretto- Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie.

Tenute presenti tutte le considerazioni sin qui esposte e tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che lo discostano da quelle tipiche della media e possano influire sul valore di mercato, nonchè contattando mediatori e studi tecnici specializzati nella contrattazione di immobili analoghi a quello in oggetto per stato manutentivo, ubicazione e tipologia di fabbricato, si è proceduto con un metodo di stima sintetico, effettuando dopo il confronto con le relative tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2015 per la zona in oggetto, denominata

26



"Periferica/Frazione Santa Maria La Stella - Via Tropea" con tipologia "Ville e Villini" e Dependance assimilato a "Box", al fine di mediare i due valori.

Attribuito un valore pari a €1.500,00/mq per la villa incluse le pertinenze (verde-piscina-tettoia adibita a barbecue) e di €1.000,00/mq. per la dependance, si raggiungono i 597.000,00 euro; questi vengono mediati con i 570.150,00 desunti dall'O.M.I., così ricavando :

$\text{€} \cdot (597.000 + 570.150) = \text{€} \cdot 583.575,00$

-Metodo indiretto-

Più scientifico del precedente, si basa sulla capitalizzazione dei redditi, nei presupposti che l'unità immobiliare sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e potenziale affittuario, sicchè il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ottenibile e del tasso di capitalizzazione, oculatamente valutato. Per la definizione del primo, si sono considerate le spese (comprendenti le imposte erariali e comunali, la manutenzione, le assicurazioni, etc) nella misura del 20% del reddito lordo. Dalle indagini economiche svolte su immobili siti in zona e similari a quello in oggetto, si è accertato un canone d'affitto presunto pari a 2.500,00 €/mese per l'immobile nella sua interezza, da cui:



A. Reddito annuo lordo presunto € 30.000,00

da cui Reddito netto presunto € 24.000,00

Da tale reddito, capitalizzato al tasso medio del 4%, si ha:

$$€ 24.000,00 : 0,040 = € 600.000,00$$

Mediando entrambi i valori ottenuti, si perviene a:

STIMA VILLA € 591.787,50

da cui, apportando una riduzione nella misura del 15% per l'assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto :

€ 503.019,38.

Infine occorre detrarre i costi necessari per demolire la tettoia-barbecue ed adeguare l'impiantistica pari a circa € 5.000,000, così ottenendo la seguente stima finale del bene :

$$€ (503.019,38 - 5.000) = € 498.019,38$$

approssimabili a € 498.000,00

(diconsi euro quattrocentonovantottomila/00)

- n) La vendita avviene in unico lotto, essendo unico il bene.
- o) La documentazione fotografica dell'immobile pignorato si allega alla presente, insieme alle planimetrie del lotto e delle due elevazioni, con gli identificativi delle ubicazioni delle riprese; le planimetrie catastali sono state aggiornate allo stato attuale dei luoghi.



*dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
PATERNO' pza S. Barbara, 10-BELPASSO via Roma, 211
tel. 095/912405 - cell. 333/3876950 * 348/5441752*

p) Non si tratta di bene indiviso, atteso che si appartiene interamente all'esecutato.

q) Non occorre predisporre alcun progetto di divisione.

Espletando il mandato conferito, la presente relazione di stima fornisce al G.E. tutti i dati necessari per la vendita, previa rettifica degli atti ove la particella 458 è erroneamente rimasta nella proprietà dell'ignaro dante causa [REDACTED], se pur fisicamente situata nella porzione centrale del lotto. Procedendo con la regolarizzazione catastale del lotto basterebbe ricomprenderla per consentire la vendita del bene, superando l'approssimazione con cui il tecnico bancario ha individuato l'immobile come part.9 sub.2, senza verificarne sui luoghi -con un obbligato accesso- la reale consistenza.

29

Catania, li 26 Agosto 2016

IL C.T.U.

(dott. ing. Clara Truglio)

