

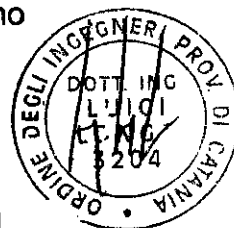
PREMESSA

Io sottoscritto Luigi ing. Longo venivo nominato consulente tecnico nella causa in epigrafe con l'ordinanza del G.E. del 20.11.2006 secondo la quale veniva fissata la data del 27.11.2006 per il conferimento d'incarico e per la prestazione del giuramento di rito.

Preso atto dei beni staggiti, in data 07.12.2006 mi sono recato sui luoghi oggetto della CTU e dopo aver dato lettura dell'incarico diedi inizio alle operazioni peritali. Dalla documentazione prodotta si individua il bene pignorato in:

Unità immobiliare sita in Biancavilla via Vicenza 3 ed esattamente appartamento composto da sei vani più accessori individuato al N.C.E.U. del comune censuario di Biancavilla al foglio 46, particella 10, sub 10, piano terzo, categoria A2, classe 5, vani 9, R.C. € 743,70.

Sono state esperite le indagini di natura amministrativa presso l'U.T.C. di Biancavilla da cui è emerso che per tale immobile è stata presentata al comune istanza di sanatoria (L. 47/85 e L.R. 37/85) con n. pratica 153/86 risultata, per il responsabile dell'U.T.C. esitabile. Invero, dal confronto tra gli atti della sanatoria (depositati al Comune di Biancavilla) e lo stato dei luoghi è emersa una incongruenza; nella fattispecie la superficie indicata in sanatoria è di mq. 175,34 ($S_u = \text{mq. } 150,00$ ed $S_{nr} = \text{mq. } 40,55$), quella da computare in sanatoria sarebbe pari a mq. 278,73 ($S_u = \text{mq. } 214,57$ ed $S_{nr} = \text{mq. } 106,94$) mentre quella effettivamente realizzata illecitamente è di mq. 321,51 ($S_u = \text{mq. } 214,57 + S_{nr} = \text{mq. } 106,94$ - si ricorda che le superfici non residenziali vanno moltiplicate per un coefficiente riduttivo pari a 0,6).

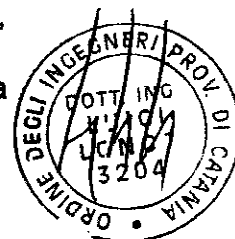


Pagina 2 di 21

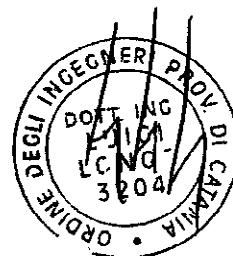
Luigi Longo **Ingegnere** **E-Mail: longoing.luigi@inwind.it**
Via Amm. F. Caracciolo 15/G 95030 Mascalucia (CT) tel/fax 095.7274474
Via Truglio 77 95047 Paternò (CT) tel/fax 095.846833
Mobile: ++39 338 3313405

QUESITI

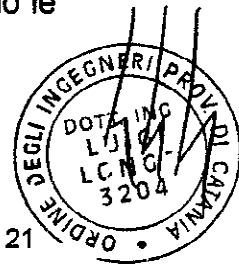
- a. Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c. Accertare l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d. Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e. Accertare se il bene risulta o meno accatastato, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f. Accertare se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (trascrizioni e iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



- g. Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h. Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione e precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i. Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;
- j. Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco...) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es: superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc...);



- k. Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento, del costo della eventuale sanatoria;
- l. Indicare 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;
- m. Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;
- n. Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o. Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo, in caso positivo, i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 legge 408/1949 e successive modificazioni o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;



p. Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), 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.

RISPOSTE AI QUESITI

a. Il bene staggito è un'appartamento composto da sei vani più accessori ed è ubicato al piano terzo del civico 3 di via Vicenza a Biancavilla.

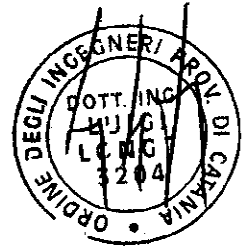
Catastralmente esso è individuato al N.C.E.U. del comune censuario di Biancavilla alla partita 8434, foglio 46, particella 10, sub 10, piano 3, vani 9, categoria A2, classe 5, R.C. € 743,70.

Dalla documentazione prodotta si evince che tale bene confina:

a Nord	con via Vicenza
a Sud	con ditt.
ad Est	con via Cavalieri di Vittorio Veneto
ad Ovest	con via G. Matteotti

Relativamente ai confini questa C.T.U. riferisce che esiste conformità tra i dati emergenti dagli atti e le informazioni reperite in loco.

Infine, per completezza di informazioni, si riportano i dettagli metrici e distributivi dell'unità staggita:



Piano Terzo

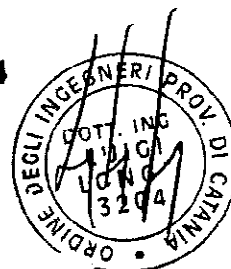
corridoio	mt.	$(7.75*1.15)+(1.45*2.45)+(5.65*1.60)+$ $+(1.20*1.30)+(1.20*2.95)+(0.60*1.05)=$	mq. 27,23
salone	mt.	$(3.50*7.50)+(1.55*6.20)+(1.15*1.90)=$	mq. 38,04
disimpegno	mt.	$2.80 * 3.10=$	mq. 8,68
ripostiglio	mt.	$3.50 * 1.10=$	mq. 3,85
letto	mt.	$4.00 * 6.30=$	mq. 25,20
bagno	mt.	$1.95 * 3.25=$	mq. 6,33
bagno	mt.	$[(2.70+1.75)*5.45]/2$	mq. 12,12
cucina	mt.	$5.50 * 4.95=$	mq. 27,22
camera da pranzo	mt.	$(3.50*9.20)+(0.60*5.00)=$	mq. 35,20
camera	mt.	$3.70 * 4.15=$	mq. 15,35
camera	mt.	$3.70 * 4.15=$	mq. 15,35

Totale Superficie utile residenziale mq. 214,57

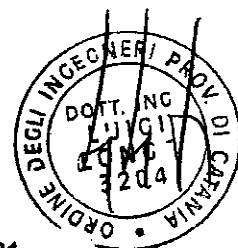
ballatoio	mt.	$3.50 * 1.10=$	mq. 3,85
ballatoio	mt.	$3.00 * 1.10=$	mq. 3,30
ballatoio	mt.	$2*(4.00*1.10)=$	mq. 8,80
ballatoio	mt.	$5.00 * 1.10=$	mq. 5,50
ballatoio	mt.	$2*(4.00*1.10)=$	mq. 8,80
ballatoio	mt.	$2.20 * 1.10=$	mq. 2,42
ballatoio	mt.	$4.50 * 1.10=$	mq. 4,95
terrazzo	mt.	$(16.20*4.20)+(1.60*0.80)=$	mq. 69,32

Totale Superficie non residenziale mq. 106,94

Per una superficie complessiva di mq. 321,51.



b. In merito alla titolarità del bene si riferisce che l'appartamento de quo
appartiene esclusivamente alla debitrice esecutata per esserle pervenuto, quale *Paternò*
bene personale, in virtù dell'atto n°



d. Relativamente a questo quesito si fa rilevare che è possibile procedere al completo accertamento atteso che è stata diligentemente prodotta tutta la documentazione necessaria dal legale di parte procedente.

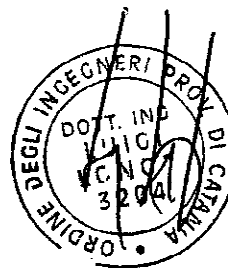
e. Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Territorio di Catania risulta che il bene staggito è stato regolarmente catastato e che quanto denunciato è conforme alla realtà risultando, così, opportunamente aggiornato.

f. Dall'analisi della documentazione prodotta risulta che sul bene in questione a tutto il 20.04.2006 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria

nascente: concessione a garanzia di obbligazione del 10.07.2003

iscritta: 12 luglio 2003 ai nn. 27853/4033



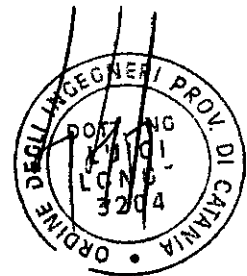
Ipoteca Volontaria

iscritta: 19 dicembre 2003 ai nn. 52292/9193

Pignoramento immobiliare

trascritto: il 28.01.2006 ai nn. 6272/3357

g. Il bene in questione è una unità immobiliare adibita a civile abitazione.



URBANISTICA

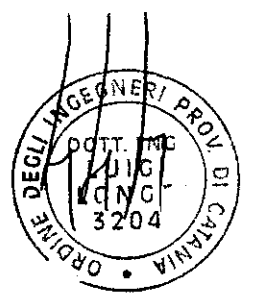
h. L'unità immobiliare staggita è stata costruita senza preventiva concessione comunale e solo successivamente (29.04.1986 - prot. 7889) veniva presentata istanza di sanatoria ma non per l'intero abuso; in particolare si riferisce che su mq. 278,73 ($S_u =$ mq. 214,57 ed $S_{nr} =$ mq. 106,94) è stata fatta istanza di sanatoria per mq. 175,34 ($S_u =$ mq. 150,00 ed $S_{nr} =$ mq. 40,55) con la diretta conseguenza che la stessa non è meritevole del rilascio della relativa concessione pur essendo l'immobile conforme alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia. Relativamente alla superficie dichiarata sono stati pagati tutti gli oneri concessori dovendo ancora pagare un residuo di € 821,19 per oneri di urbanizzazione, oltre gli interessi legali a decorrere dal novembre del 1998, mentre per la sanabilità della restante superficie (non dichiarata) occorrerebbe versare un contributo residuo (con buona approssimazione) di € 4.500,00 per oneri a vario titolo, dovendosi invocare l'art. 13 della Legge 47/85. In definitiva per sanare completamente l'unità immobiliare staggita ad oggi occorrerebbero, con buona approssimazione, circa **6.000,00 euro**.

||
€ 6.000,00

Infine da indagini approfondite fatte presso la sezione abusivismo del Comune di Biancavilla alla data del 07.12.2006 non esiste alcuna procedura amministrativa e sanzionatoria sul cespite di cui testé detto.

i. In sede di sopralluogo è stato accertato che il bene pignorato è occupato dalla debitrice esecutata che lo detiene come sua abitazione principale. In virtù di quanto rilevato esso non risulta locato e pertanto non esiste alcun contratto e/o canone.

occupato dalla
debitrice esecutata



caratteristiche

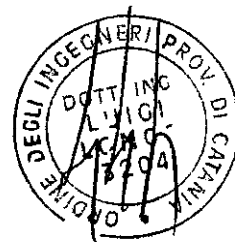
j. L'unità immobiliare, tipologicamente individuata come " appartamento in condominio ", in testa al debitore esecutato consente l'immediata percezione di un interesse all'acquisto per la tipologia del bene, per la ubicazione del fabbricato, per la sua panoramicità, per il suo buono stato di conservazione, per la località in cui si trova, ecc...

k. Con riferimento agli attuali prezzi di mercato e soprattutto tenuto conto del fatto che in sede di vendita vanno effettuate offerte minime in aumento, è stato possibile determinare il valore dell'immobile staggito dopo aver fatto le opportune indagini di mercato.

Immobile sito a Biancavilla in Via Vicenza n. 3

Da un' indagine di mercato, riferita ad immobili aventi le stesse caratteristiche del bene citato, si è giunti alla determinazione del valore discrezionale di mercato e dalla allegata relazione di stima, da cui si possono estrapolare i dettagli di calcolo, si evince che all'immobile in questione è stata attribuita una quotazione di mercato pari a Lire 587.661.000 che scaturisce dalla media della stima automatica con quella analogica comparativa. Tale valore (arrotondato e convertito nella divisa corrente) dà una quotazione di mercato definitiva (riferita *Prezzo* alla data odierna) di € 304.000,00. Detratti gli oneri su di essa gravanti e € 298.000,00 relativi al costo della sanatoria possiamo attribuire una stima complessiva di

€ 298.000,00.



I. Vista la tipologia del bene l'unica possibilità che ci si prospetta è quella di predisporre la vendita in unico lotto nonostante l'appartamento per dimensionamento, distribuzione e vendibilità bene si presterebbe ad essere frazionato.

Infine è stata verificata la correttezza dei dati riportati in atti ed è stato accertato che il pignoramento ha colpito soltanto quote spettanti al debitore esecutato.

CONCLUSIONI

Così come è esposto nei sopra citati punti, lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferitogli dando informazioni su quanto espressamente richiestogli. Pertanto con la presente che si compone di n° 21 pagine, di n° 3 verbali di sopralluogo, di 13 fotografie, di 1 relazione di stima, di documentazione catastale, delle ricevute di spesa e della richiesta di autorizzazione, lo scrivente ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitogli restando a disposizione del Tribunale di Catania, Sezione Distaccata di Adrano.

Mascalucia 26.07.2007

IL C.T.U.
(F.to dott. Ing. Luigi Longo)

