Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 – 95126 Catania
Tel./Fax 095.7123616

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA M. FASCETTO SIVILLO

Relazione tecnica del C.T.U., ing. Giovanni Paolo Lizio, nella **procedura n. 867/2014 Reg. Gen. Esec. Imm.** promossa da FINITALIA S.p.a.

Con il provvedimento del 04 agosto 2016, il Giudice dell'esecuzione assegnava al sottoscritto ing. Giovanni Paolo Lizio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4545, l'incarico di:

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

d. accertare 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. segnalare 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 creditore procedente;

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

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

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

i. accertare 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. verificare, 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^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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota ;

k. accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **.**

l. elencare ed **individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori,

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

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. determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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 e il 20% del valore stimato;

n. 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;

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

p. 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; 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

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 Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di giorni **120** (centoventi) dal giuramento per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

****

A seguito del mandato conferito, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare il fascicolo delle produzioni legali e dalla disamina di tali documenti è emerso che la suddetta procedura è stata attivata per il recupero di crediti vantati dalla società **FINITALIA S.p.a.**, corrente in Milano, e che risultano, inoltre, **atti di intervento** da parte della stessa soc. **Finitalia S.p.a.**, di **Banca Sviluppo Economico S.p.a.** e di **Credito Siciliano S.p.a.**, con richiesta, quindi, di poter partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni pignorati. **Creditore non intervenuto con diritto di prelazione** **Unicredit S.p.a.** già Banco di Sicilia S.p.a., per ipoteca iscritta sugli stessi immobili.

Successivamente, lo scrivente ha proceduto ad acquisire la visura storica catastale e la planimetria catastale degli immobili oggetto della presente stima presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio.

L'**inizio formale delle operazioni peritali** veniva fissato per giorno **08 novembre 2016 alle ore 15.30**, tramite nota racc.1 a/r inviata alla parte esecutata riportata nell'allegato alla presente perizia indicato come *"Generalità Esecutato"* all'indirizzo che si desume dalla relata di notificazione del pignoramento e tramite comunicazione via pec ai legali del creditore procedente.

La stessa comunicazione veniva inviata, per il solo bene condiviso, a tutti i **comproprietari non esecutati**.

Recatosi sui luoghi alla data e orario stabiliti, il sottoscritto, però, non poteva effettuare l'accesso per l'assenza del debitore o di altre persone all'interno dell'abitazione. Non riusciva, inoltre, ad effettuare l'accesso nel locale condominiale in comproprietà, poiché a detta dei condomini, le chiavi sono i possesso del solo amministratore del condominio.

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

Successivamente, le raccomandate inviate al debitore venivano restituite al mittente per compiuta giacenza.

Per cui, a seguito di richiesta all'ufficio anagrafe del comune di residenza, il sottoscritto veniva a conoscenza del cambio di residenza del debitore esecutato e ripeteva la raccomandata di avviso di sopralluogo per giorno **14 dicembre 2016**, avvisando anche i legali di parte procedente.

Nelle more, il sottoscritto esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche utili all'espletamento dell'incarico conferito, ivi incluse quelle eseguite con accesso agli atti presso gli uffici competenti del comune.

Il giorno 14 dicembre 2016, il sottoscritto si recava sui luoghi ed ancora una volta non poteva effettuare l'acceso, nonostante stavolta la corretta consegna al destinatario della raccomandata inviata al nuovo indirizzo. Infatti, il sottoscritto veniva ricevuto dalla ex moglie del debitore (terza occupante l'immobile), la quale non informata, chiedeva il rinvio delle operazioni peritali per potersi recare a lavoro. Per le vie brevi, veniva concordato un nuovo accesso per giorno **17 dicembre 2016.**

In tale data, il sottoscritto CTU ha effettuato l'**accesso agli immobili oggetto del pignoramento**, siti in Paternò (Ct) in Via Campo dei Fiori n. 1e precisamente presso l'abitazione, secondo piano, scala A, presso il garage posto al piano -1 e il locale condominiale in comproprietà posto al piano terra.

Nel corso del suddetto accesso, il sottoscritto ha preso visione degli immobili, effettuato un rilievo fotografico e rilevato le misure degli ambienti, redigendo l'opportuno verbale, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le condizioni del bene, oltre che accertare da chi il bene fosse occupato e a che titolo. Dei rilievi, come pure di altre considerazioni, ha preso nota in separati fogli.

QUESITO 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.)*

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, in particolare dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, risulta che le unità immobiliari interessate dalla procedura sono le seguenti:

- ✓ **proprietà superficiaria per 1\20 in regime di separazione dei beni** su immobile in **Paternò**, **via Campo dei Fiori n.1** censito al catasto fabbricati del comune di Paternò al **foglio 52, p.lla n. 235, sub 5, Cat. C\2, mq 58, R.C. € 230,65, piano T scala A**;
- ✓ **proprietà superficiaria per 1\1 in regime di separazione dei beni** su immobile in **Paternò**, **via Campo dei Fiori n.1** censito al catasto fabbricati del comune di Paternò al **foglio 52, p.lla n. 235, sub 9, Cat. A\2, vani 6,5, R.C. 654,61, piano 2 scala A;**
- ✓ **proprietà superficiaria per 1\1 in regime di separazione dei beni** su immobile in **Paternò**, **via Campo dei Fiori n.1** censito al catasto fabbricati del comune di Paternò al **foglio 52, p.lla n. 235, sub30, Cat. C\6, mq 18, R.C. 71,58, piano S1 scala A.**

Nota: proprietario dell'area risulta essere il Comune di Paternò.

Il raffronto della situazione attuale, rilevata in fase di sopralluogo, con la planimetria catastale e la visura storica per immobile acquisite non ha evidenziato difformità. Per cui è possibile attestare la conformità catastale dei beni in esame.

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile confermare che **risulta piena corrispondenza tra i dati**; inoltre, si conferma che il pignoramento ha colpito unicamente quote spettanti al debitore esecutato, le cui generalità sono riportate nell'apposito allegato "Generalità Esecutato".

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

QUESITO c) *(verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi…;)*

N.B.: la documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente risulta aggiornata sino alla trascrizione del pignoramento; i dati sotto elencati sono provenienti dalla **certificazione notarile agli atti del 29 settembre 2014**, sostitutiva del certificato ipocatastale.

Le unità immobiliari sottoposte a pignoramento risultano **in proprietà superficiaria al debitore esecutato** identificato all'allegato "Generalità Esecutato" nelle quote precedentemente descritte e **in regime di separazione legale** il tutto **pervenuto con atto di assegnazione a socio di cooperativa** ricevuto dal Notaio Adele Giunta di Paternò **in data 22/04/2009 trascritto il 19/05/2009 ai nn. 30617/18853** da potere di Acquarius Soc. Coop. A.r.l. con sede in Paternò la quale li aveva edificati su terreno (ex p.lla 156) pervenuto, per il diritto di superficie, con convenzione ricevuta dal Notaio Luigi Lo Jacono in data 11/12/1996, trascritta l'8/01/1997 ai nn. 621/534 da potere del Comune di Paternò al quale l'area era pervenuta per cessione volontaria ricevuta dal Notaio Luigi Lo Jacono in data 12/2/1986 trascritta il 10/01/1987 ai nn. 1184/958.

QUESITO d) *(accertare 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)*

La storia del dominio ventennale (trasferimenti di proprietà relativi all'immobile e continuità delle trascrizioni) sopra descritta, risulta riportata nella stessa relazione notarile.

QUESITO e) *(segnalare 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 creditore procedente)*

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

Il CTU **non ritiene vi siano motivazioni ostative alla stesura della presente perizia tecnica**, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore idonea e completa ai fini del presente accertamento.

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

Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) da cancellare alla vendita:

N.B.: Le successive formalità sono state rilevate dalla **certificazione notarile del 29 settembre 2014** agli atti, sostitutiva del certificato ipocatastale.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile alla data del 29 settembre 2014:

1) Ipoteca iscritta il 28/10/2003 ai n.ri 42421/6657 a Catania nascente da atto di mutuo ricevuto dal Notaio Adele Giunta di Paternò **a favore del Banco di Sicilia S.p.a.**, con sede in Palermo, contro la Cooperativa Edilizia Acquarius Soc. Coop. A.r.l. con sede in Paternò per € 2.809.524,00 di cui € 1.404.762,00 per sorte capitale durata anni venti **annotata di frazionamento** in data 24 aprile 2008 ai nn. 23703/3904 per la quota n. 3 relativa alle p.lle 235 sub 9 e 235 sub 30 per € 82.633,06;

2) Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Catania Sez. di Paternò del 4/11/2013 iscritto il 28/05/2014 ai nn. 20145/1877 a favore di FINITALIA S.p.a. con sede in Milano e contro il debitore esecutato sopra il diritto di superficie sugli immobili di cui alla presente relazione;

3) Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Catania in data 26/07/2014 trascritto il 26/09/2014 ai n.ri 35992/26478 a favore di **FINITALIA S.p.a.**, con sede in Milano e contro il debitore esecutato sopra il diritto di superficie sugli immobili di cui alla presente relazione.

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

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del procedente né presenza di discrasie, e quindi, **l'immobile soggetto a stima è individuato con certezza**.

L'immobile **risulta correttamente catastato** per quanto già esposto al p.to a) ed è possibile quindi, attestarne la **regolarità catastale** rispetto allo stato attuale dell'immobile per come rilevato durante il sopralluogo.

Quesito h) (*indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente).*

Trattandosi di unità immobiliare censita in catasto fabbricati non necessita l'acquisizione di certificazione di destinazione urbanistica.

Quesito i) (*accertare 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).*

Dalle ricerche effettuate a seguito di istanza di accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Paternò, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un maggior fabbricato realizzato con **concessione di esecuzione di attività edilizia n. 26/2001**, del 31/07/2001, prat. Edilizia 183/99, rilasciata per lavori di costruzione di n. 17 alloggi sociali, ricadente in **zona PEEP** del PRG del Comune di Paternò, a seguito della **"Convenzione per la costituzione di diritto di superficie" in data 11.12.1996**, n. 182458 di Rep. e n. 31543 della Raccolta, registrata a Catania il 18.12.1996 al n. 8321, con cui venivano concessi alla Coop. Edilizia Acquarius a.r.l. con sede in Paternò, mq 4170 di area in **diritto**

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

di superficie ad aedificandum (leggi 167 e 865) (durata anni 99).

Non risulta presentata agli atti del comune alcuna richiesta di rilascio di **certificato di agibilità** (abitabilità) a nome del debitore esecutato nella presente procedura e/o della Coop. Edilizia. Per cui, l'eventuale aggiudicatario potrà in seguito rivolgere istanza al Comune di Paternò per il rilascio del suddetto certificato, potendosi avvalere di un tecnico abilitato alla libera professione che, ai sensi dell'art. 1 L.R. 14/2014 "sulla semplificazione edilizia", dovrà presentare relazione tecnica giurata sulla conformità dell'opera al progetto approvato, alle norme igienico-sanitarie e sulla sua agibilità (abitabilità), corredata di visura e planimetria catastale aggiornata e dichiarazione di conformità degli impianti installati, congiuntamente al pagamento dei diritti di segreteria.

Quesito j) (*verificare, 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^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,….)* .

Non risultano aspetti sulla posizione amministrativa del bene pignorato.

Quesito k) (*accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio).*

Immobile occupato da terzi senza la convivenza del debitore: il bene pignorato in questa procedura risulta occupato dall'ex coniuge e dai familiari (due figli di cui un minore) in forza di decreto di omologa di separazione consensuale con assegnazione di abitazione in data 12.10.2007, come verbalizzato in fase di sopralluogo.

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

Quesito l) (*elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze 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).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un edificio condominiale di sei elevazioni fuori terra ed un piano interrato, di recente costruzione (anno 2007).

L'edificio, ricadente in zona semi-periferica a nord del comune, prospetta dal lato nord su una strada di piano urbanizzata, dal lato est con edifici sociali popolari, dal lato ovest con un parcheggio e dal alto sud con area a verde. Esso presenta una struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, rispondente alle norme per le strutture antisismiche allora vigenti, ed è dotato di due corpi scala interne ed ascensori che collegano il piano semi-cantinato di altezza pari a ml 3.00 destinato a garage, ai piani superiori. Il piano terra, con altezza pari a circa ml 4.00, è destinato a botteghe e sala condominiale; dal 1° al 5° piano sono stati realizzati n. 17 alloggi, serviti da due ascensori e dalle due scale interne; ogni ascensore scala servono due appartamenti per piano, fino al 4°, mentre, il piano 5° è servito da una sola delle due scale. La copertura è a tetto con tegole.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco civile per esterni e alcune porzioni in mattoni in cotto a faccia vista.

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

Da un punto di vista dello **stato di manutenzione, il fabbricato presenta uno stato di buona efficienza estetica e funzionale**. Al piano cantinato sulle strutture murarie e sugli intonaci, sono presenti danni dovuti all'umidità di risalita.

- ✓ Il bene principale delle presente procedura riguarda un **alloggio sociale sito in Paternò, provincia di Catania, in via Campo dei Fiori n. 1**, censito al catasto fabbricati dello stesso comune al **foglio 52, p.lla n. 235, sub 9, Cat. A\2, vani 6,5, R.C. 654,61, piano 2 scala A**.

  L'immobile si compone all'interno di un ingresso-zona soggiorno, cucina, corridoio che disimpegna su un vano adibito a piccolo salotto, un bagno, una lavanderia , due camere da letto e ripostiglio.

  Dal locale soggiorno e dal locale adibito a piccolo salotto, si può accedere a balcone esclusivo di pertinenza sul lato sud, mentre, dal locale cucina e dalla lavanderia si può accedere a balcone esclusivo di pertinenza sul lato nord.

  Millesimi di parti comuni 94,427 quale riparto tabella scale, e 94,427 quale riparto tabella ascensore.

  Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

I pavimenti sia interni che esterni sono in gres;

Nel bagno e nella lavanderia è presente ceramica a rivestimento delle pareti per un'altezza di circa un metro e ottanta.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetri-camera, con persiane ad ante in alluminio;

I serramenti interni sono in legno tamburato;

Gli intonaci interni sono rifiniti con idro-pittura.

Gli impianti, elettrico e idrico, sono sottotraccia e appaiono nel loro complesso a norma. Presente l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e piastre radianti .

L'altezza misurata è pari a **mt 2,75**.

Nel complesso, lo stato di manutenzione della u.i. si può definire buono.

L'immobile possiede una **superficie utile abitabile di circa m^2 108,00** così suddivisa: ingresso-soggiorno m^2 27,70 circa, corridoio m^2 6,40 circa, stanza da letto m^2 15,60 circa, seconda stanza da letto m^2 19,40 circa, salotto m^2 12,90 circa, bagno m^2 4,90 circa, cucina m^2 14,00 circa, lavanderia con secondo servizio igienico m^2 4,05 circa, ripostiglio m^2 3,10 circa.

- ✓ Il **garage**, censito al catasto fabbricati dello stesso comune al **foglio 52, p.lla n. 235, sub 30, Cat. C\6, consistenza mq 18, R.C. 71,58, piano S1 scala A,** possiede delle finiture costituite da pavimentazione in mattonelle di cemento dello stesso modo della corsia garage, pareti intonacate e saracinesca basculante in lamiera. All'interno dello stesso sono evidenti dei problemi dovuti a umidità di risalita nelle pareti e al soffitto a causa di infiltrazioni dalla pavimentazione soprastante. È presente una piccola apertura per presa d'aria che dà sulla intercapedine. La **superficie utile** è di circa **mq 18**.

  Millesimi di parti comuni 10,593 quale riparto tabella scale, e 10,593 quale riparto tabella ascensore.

- ✓ L'unità immobiliare adibita a **sala condominiale**, censita al Catasto fabbricati dello stesso comune al **foglio 52, p.lla n. 235, sub 5, Cat. C\2, consistenza mq 58, R.C. 230,65, piano T scala A**, accessibile esternamente, presenta una pavimentazione in gres dello stesso tipo di quella presente all'esterno, pareti intonacate e tinteggiate, un locale w.c.. La quota colpita nella presente procedura è pari a **mq 2,90**.

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

Quesito m) (*determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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 e il 20% del valore stimato).*

Nel caso in esame, trattando di alloggio e autorimessa realizzati nell'ambito di un **intervento di edilizia residenziale sociale** agevolata convenzionata, la valutazione del valore commerciale (inteso come "giusto prezzo" ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto dei decreti assessoriali della Regione Sicilia.

Nello specifico si fa riferimento, con le dovute considerazioni di cui si dirà, al recente **D.D.G. n.2982** del 09.12.2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n.55 del 31.12.2015, che stabilisce i nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale. Ciò per considerare la **rivalutazione monetaria del bene**, che si ricorda essere del 2007.

Alla stessa stregua dei criteri di estimo del più probabile valore di costo - secondo cui sommando le principali voci di costo nella realizzazione di un bene, aggiungendo gli oneri complementari, quali spese di allacciamento ai servizi di rete, spese notarili, utili di impresa ecc., si può determinare per un bene un valore prossimo al valore di mercato ottenibile dalla vendita del bene stesso - il decreto assessoriale preso in considerazione, tiene conto di tutte le spese, opportunamente parametrate, che intervengono per la realizzazione del bene, fissando il **limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale** nel territorio della Regione siciliana.

Considerazioni iniziali:

- i massimali di costo riportati si applicano agli interventi di edilizia residenziale sociale di nuova edificazione alla data della pubblicazione del decreto;
- l'emanazione del decreto citato è stata necessaria per adeguare i costi
  - ✓ al nuovo prezzario unico per i lavori pubblici
  - ✓ alla variazione percentuale dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

- ✓ alla recente evoluzione normativa che prevede la nuova definizione di edilizia residenziale sociale, introdotta a partire dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 22 aprile 2008, con standard urbanistici aggiuntivi per alloggi costruiti secondo principi di sostenibilità ambientale e risparmio energetico utilizzando anche fonti energetiche alternative (quindi, ben diversi da quelli del caso in esame).

Di tutto ciò se ne terrà conto nella stima.

Il costo totale per la nuova edificazione, indicato nel decreto con C.T.N., è determinato dalla somma dei seguenti addendi:

1.a) costo base, posto pari a 700,00 €\mq ;

1.b) oneri aggiuntivi al costo base per particolari situazioni dell'intervento specifico, quali grado di sismicità, sistemazioni esterne onerose, ecc..; il maggiore onere è compreso nell'importo massimo di 210,00 €\mq;

1.c) gradiente di prestazioni aggiuntive è il differenziale che rappresenta i maggiori costi connessi alla qualità aggiuntiva dell'intervento con riferimento alle opere inerenti elementi di bio-architettura, il risparmio energetico ed idrico, il miglioramento della qualità della vita; i costi per il gradiente di prestazioni aggiuntive possono essere riconosciuti fino ad un massimo del 20% del costo base e nella misura massima di 140,00 €\mq;

1.d) oneri complementari riferiti al costo base di realizzazione tecnica C.B.N., dato dalla somma 1.a)+1.b), comprendono le spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione per appalto, collaudi, spese per accatastamento…), rilievi, prospezioni geologiche, prove di laboratorio, imprevisti, acquisizione area, oneri di urbanizzazione, oneri per allacciamenti, spese varie. Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo massimo stabilito in € 420,00, tale che la somma degl elementi di cui ai punti 1.a), 1.b), 1.c), espressiva del costo totale dell'intervento di nuova costruzione (C.T.N.), **non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 1.470,00 per metro quadrato di superficie complessiva SC**.

Per la determinazione del costo totale dell'intervento inerente la realizzazione dei programmi costruttivi, i limiti massimi unitari di costo vanno applicati alla **superficie complessiva SC**, costituita dalla superficie utile

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

abitabile SU aumentata fino al 60% delle superfici non residenziali Snr e della superficie parcheggi Sp SC=SU +0,60 Snr + 0,60 Sp.

La **superficie utile abitabile SU** è intesa come superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;

La **superficie non residenziale Snr** è intesa come superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi (quali balconi, cantinole, soffitte), e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, ed altri locali a servizio della residenza) misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Le **superfici a parcheggi Sp** si intendono quelle da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti, di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Nel caso in esame, dalla lettura dei documenti ritirati presso gli uffici tecnici comunali, si evince che l'unità immobiliare colpita nella presente procedura ha una **SU=107,95 mq** e una **Snr=57,67 mq**, quest'ultima data dalla somma delle superfici di balconi (mq 28,10), volumi tecnici, **quota sala condominiale e autorimessa**.

Per cui, la superficie complessiva è pari a **SC=107,95+0,60*57,677=142,55 mq.**

Tenuto presente che la valutazione deve riguardare il solo diritto di superficie in quanto, come premesso le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un programma costruttivo realizzato su terreno di proprietà del Comune di Paternò, ed ancora che il gradiente di prestazioni aggiuntive è pressoché pari a zero, il sottoscritto, in base a buon senso e esperienza, ritiene congruo un costo C a metro quadrato da applicare alla stima pari a **€ 1.200,00**, per cui:

V = SC*C = mq 142,55* €\mq 1.200 = € 171.060,00

Applicando un coefficiente di deprezzamento K_D che tenga conto della vetustà fisica e della obsolescenza tecnologica e funzionale, determinato analiticamente attraverso le formule

$K_D = (100\% - D)$ e $D = \frac{(n/Eu*100+20)^2}{140} - 2,86$

Dove :

D=deprezzamento

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

N=età immobile=10

Eu=vita utile di un immobile che si considera pari a 100

Si ottiene che K_D = 96,44% con D=3,56

E quindi: Vd = V * K_D = € 171.060 * 0,9644 = € 164.970,20

Infine, applicando una **riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, considerando tale riduzione nella misura del 15% del valore stimato - intendendo inclusi in tale riduzione anche i **debiti verso il condominio** ad oggi esistenti, comunicati al sottoscritto dall'amministratore di condominio, pari a € 980,00 su base preventiva e salvo conguaglio a fine anno - si ottiene:

V = Vd * 0,85 = 164.970,20 * 0,85 = € 140.224,60

In definitiva, tenendo conto anche delle spese tecniche per l'ottenimento del certificato di abitabilità, il valore di vendita approssimato si pone pari a :

VALORE DI VENDITA = € 139.500,00

L'eventuale aggiudicatario potrà in seguito rivolgere istanza al Comune di Paternò, ai sensi dell'art. 31 comma 45 e seguenti della legge 23.12.1998 n. 448, per ottenere la **trasformazione in diritto di proprietà pro-quota** dell'area sulla quale insiste l'alloggio oggetto di edilizia abitativa nell'ambito delle aree PEEP. A seguito dell'istanza l'Amministrazione comunicherà l'ammontare del corrispettivo dovuto.

Quesito n) *(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).*

Viste le caratteristiche dei beni oggetto della vendita, la stessa deve avvenire per **singolo lotto**. Il lotto dovrà comprendere la proprietà superficiaria di alloggio sociale in cooperativa con garage di pertinenza e quota di 1\20 di locale condominiale.

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

Quesito o) (*allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).*

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita la documentazione fotografica interna ed esterna dei luoghi di causa, allegata alla presente relazione. Si allega, inoltre, alla presente relazione la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, Divisione Territorio.

Quesito p) *(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; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura).*

Il presente quesito non viene trattato, per quanto già specificato nel precedente punto n).

Quesito 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).*

Il presente quesito non viene trattato, poiché, i beni in esame vanno proposti come lotto unico.

INDICAZIONI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Riepilogo per la vendita con descrizione, identificazione ed attribuzione del valore per il lotto individuato:

Lotto unico: immobili in proprietà superficiaria.

Quota di 1\1 del diritto di superficie relativa alle unità immobiliari costituite da alloggio sociale posto al pian 2 e da garage posto al piano -1, ubicati nel Comune di Paternò in via Campo dei Fiori, 1;

quota di 1\20 del diritto di superficie relativa a locale ad uso condominiale posto al piano terra ubicato nel Comune di Paternò in via Campo dei Fiori, 1

VALORE DI VENDITA = € 139.500,00 (diconsi euro centotrentanovemilacinquecento\00)

Il **trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA** in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G. E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita del bene oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 27.12.2016 Il C.T.U.

Ing. Giovanni Paolo Lizio

La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico. Una copia verrà consegnata in Cancelleria come copia di cortesia.

Sono di seguito allegati:

1 - Generalità esecutato (distinto e separato);
2.1 - Comunicazioni di inizio operazioni peritali alle parti del 20.10.2016;
2.2 - Seconda comunicazione di accesso ai luoghi del 25.11.2016;
2.3 - Verbali di mancato accesso dei giorni 8.11.2016 e 14.12.2016;
2.4 - Verbale di sopralluogo del 17.12.2016;
3 - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio:
    1) visura storica per immobile
    2) planimetria catastale dell'u.i. in scala 1:200;
4 - Documentazione fotografica;
5 - Trasmissione copia alle parti – ricevuta postale e ricevuta conferma posta elettronica certificata;
6 - Nota spese e competenze richieste dal C.T.U.

Firmato Da: LIZIO GIOVANNI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6d34eb466673ee3c25569a70929e6e