

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO** ..... E.I. **RG 147/2021**

GIUDICE ..... Dott.ssa Venera Fazio

CREDITORE PROCEDENTE ..... **"P.SP.V"** ## [REDACTED] ##

mandataria **"I.I."** ## [REDACTED] ##

DEBITORE ESECUTATO ..... **"F.A."** ## [REDACTED] ##

GENERALITA' DELL'ESPERTO ..... Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

CONFERIMENTO INCARICO con provvedimento del ..... 23 maggio 2024

notificato in data 27/05/2024 e GIURAMENTO effettuato il ..... 27 maggio 2024

TERMINE COMPLESSIVO concesso ..... giorni 120

Prossima udienza fissata per il giorno ..... 03 dicembre 2024

DATA DEPOSITO DELLA CTU ..... 19 agosto 2024



## Indice

<b>1. Premessa</b> .....	pag. 04
<b>2. Risposte ai Quesiti</b> di cui al mandato del 23/05/2024	
punto A) - <b>Identificazione</b> dei beni pignorati .....	pag. 09
punto B) - <b>Correttezza</b> dei dati nell'atto di <b>pignoramento</b> .....	pag. 12
punto C) - <b>Titolarità</b> dei beni .....	pag. 13
punto D) - <b>Provenienza</b> dei beni .....	pag. 13
punto E) - <b>Segnalazione per incompletezza documentazione</b> ....	pag. 14
punto F) - <b>Formalità</b> da cancellare alla vendita .....	pag. 14
punto G) - <b>Identificazione catastale</b> /aggiornamento catastali ...	pag. 17
punto H) - <b>Destinazione urbanistica</b> eventuale certificato .....	pag. 17
punto I) - <b>Conformità urbanistica</b> da accertamento .....	pag. 18
punto J) - Eventuale <b>sanatoria</b> ai sensi dell'art. <b>36 del DPR n.380/2001</b> ed istanze di condono presentate ....	pag. 20
punto K) - Eventuale <b>istanza di condono</b> ai sensi dell' <b>art.40 della L 47/85</b> ovvero dell'art.46 del D.P.R. 380/01 oppure sanabili/condonabili ai sensi del D.L. 269/03 ...	pag. 20
punto L) - Eventuali <b>abuso non sanabile</b> ed adempimenti .....	pag. 21
punto M) - <b>Formalità, vincoli e oneri anche condominiali</b> sul bene <b>che resteranno</b> a carico dell'acquirente .....	pag. 21
punto N) - <b>Formalità, vincoli e oneri anche condominiali</b> che saranno <b>cancellati</b> e inopponibili all'acquirente .....	pag. 24
punto O) - Beni pignorati <b>gravati da censo, livello, uso civico</b> ....	pag. 24
punto P) - <b>Spese fisse</b> di gestione e manutenzione, <b>spese straordinarie</b> deliberate o <b>condominiali</b> non pagate .	pag. 24
punto Q) - <b>Detenzione immobili</b> .....	pag. 24
punto R) - Elenco immobili ed <b>elementi utili per la vendita</b> .....	pag. 25
punto S) - <b>Valore di mercato</b> degli immobili e riduzioni .....	pag. 26
punto T) - <b>Riduzione del prezzo di mercato</b> per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto .....	pag. 30
punto U) - <b>Indicazione per procedere alla vendita</b> in lotto unico o lotti separati .....	pag. 30
punto V) - <b>Documentazione fotografica</b> e <b>planimetrie</b> .....	pag. 32
punto W) - Eventuale <b>bene indiviso</b> e <b>valutazione della quota</b> di pertinenza del debitore e divisibilità del bene .....	pag. 32
punto X) - <b>Progetto di divisione in natura</b> per più beni pignorati in quota .....	pag. 33
<b>3. Conclusioni</b> .....	pag. 33

## ELENCO degli ALLEGATI alla C.T.U.

### ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 32 dell'appartamento sito in Catania (CT), Via Puglia n. 44/E, posto al piano terra rialzato, scala E, con cortile di pertinenza;

### ALLEGATO 2 - Documentazione Sopralluogo e comunicazioni

- Verbale di Sopralluogo effettuato in data del 27/06/2024;
- Comunicazioni C.T.U. effettuate alle parti con allegare ricevute di invio e avvenuta consegna;

### ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Doc. Catastale

- Appartamento sito in Catania (CT), zona Canalicchio, posto al piano terra rialzato, scala E, oggi censito presso il c.f. al foglio 71, particella 194, sub. 23 (ex fg. 3, part. 186 sub. 23 ex sub. 16 dello stesso foglio e particella), Via Puglia n. 44/E, piano T, scala E, cat. A/3: Planimetria stato di fatto; Planimetria catastale; Visura catastale storica bene immobile; Elenco subalterni; Mappa catastale;

### ALLEGATO 4 - Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni

- Ispezione Ipotecaria sul bene immobile censito presso il c.f. del Comune di Catania (CT) al fg. 71, part. 194, sub. 23 come oggi censito con note allegate;
  - fg. 3, part. 186 sub. 23 come precedentemente censito;
  - fg. 3, part. 186 sub. 16 come precedentemente censito;
- Ispezione Ipotecaria sul debitore esecutato quale soggetto intestatario del bene immobile pignorato;

### ALLEGATO 5 - Regolarità Edilizia e richiesta accesso atti

- Progetto approvato dalla C. E. in data 02 ottobre 1953 per la realizzazione del "Lotto Canalicchio". gestione Ina-Casa, ente appaltante I.A.C.P. di Catania (documentazione rilasciata dall'archivio storico del Comune di Catania);
- Certificato di abitabilità n. 308/1959 del complesso edilizio tra cui l'alloggio sito in Via Puglia 44/e CT 111/50 (documentazione rilasciata da I.A.C.P. di Catania);
- Richiesta accesso atti inviata a: Comune di Catania (CT) a mezzo posta certificata in data 20/07/2024, prot. n. 335438 del 29/07/2024; I.A.C.P. di Catania a mezzo posta certificata in data 21/06/2024, prot. n. 6753 del 21/06/2024;

### ALLEGATO 6 - Titoli di proprietà

- Titolo di proprietà - Atto di compravendita del 05/12/2001 a rogito Notaio "M.C." ## [REDACTED] ## di Catania, rep. 21858 racc. 9493, trascritto in data 06/12/2001 ai nn. 44595/33666 (reg. gen./reg. part.);
- Attestato di nessun diritto di prelazione sul bene immobile rilasciato da I.A.C.P. di Catania

### ALLEGATO 7 - Oneri condominiali

- Prospetto oneri condominiali inviati dall'amministratore del condominio in merito al bene immobile pignorato e richiesta effettuata.

## 1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 23/05/2024, notificato in data 27/05/2024 e successivo giuramento effettuato in data 27/05/2024, il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Venera Fazio nominava il sottoscritto Dott. Arch. Sebastiano Caggegi in qualità di C.T.U., iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catania al n. 4714 nonché all'Ordine degli Architetti al n.1198 della Provincia di Catania, nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. **R.G. 147/2021** promosso da "P.SPV" ## [REDACTED] ##, mandataria "I.I." ## [REDACTED] ##, contro il debitore executato "F.A." ## [REDACTED] ##.

Quesiti del mandato conferito:

- 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 executato 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 creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di **destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere,
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6°, della Legge n.47/85 o dell'art.46,

comma 5°, del D.P.R. n.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;

- l) in caso di immobili abusivi, ove l'**abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q) accerti se **i beni pignorati sono 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);
- r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori,

eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s) determini il **valore di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 C.p.c. nuova formulazione);
- t) tenga conto altresì della **riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, considerato tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti

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

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

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

Per adempiere al mandato conferito, il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico ha consultato il fascicolo telematico della procedura esecutiva ed ha effettuato una disamina della documentazione ivi contenuta, come previsto dal mandato.

In data 05/06/2024 ha comunicato alle parti, a mezzo posta certificata e raccomandata a/r, la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 27/06/2024 alle ore 16.30 presso l'immobile indicato nell'atto di pignoramento come **appartamento** sito in Catania (CT), Via Puglia n. 44/E, posto al piano rialzato, come meglio descritto al "punto A" sotto riportato.

Il giorno del sopralluogo, giunto sul posto, in presenza del debitore

esecutato "F.A." ## [REDACTED] ## è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico del bene immobile pignorato che di fatto rappresenta un appartamento posto al piano terra rialzato con cortile di pertinenza, sito in Catania (CT), zona Canalicchio, Via Puglia n. 44/E, ubicato all'interno del complesso edilizio realizzato da I.A.C.P. di Catania, denominato condominio "Campione", facente parte dell'edificio D, scala E, meglio descritto al "punto A" sotto riportato.

Alle ore 17,15 è stata chiusa l'attività delle operazioni peritali afferente al sopralluogo rinviando il prosieguo, se necessario, ad altra data da concordare. È stato, inoltre, redatto il verbale di sopralluogo che si allega alla presente. (cfr. "Allegato 2" - Documentazione sopralluogo e comunicazioni)

Sono state esperite le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'immobile in oggetto. Pertanto, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato, vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze corredate della necessaria documentazione.

**2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO** del 23/05/2024 che riportano le lettere corrispondenti ai vari punti del mandato:

**PUNTO A)** *Identificazione beni pignorati / confini / descrizione dell'immobile pignorato, secondo quanto riscontrato in sede del sopralluogo.*

punto A.1 - **IDENTIFICAZIONE** del bene pignorato.

▪ L'atto di pignoramento eseguito in data 10/03/2021 su istanza di "P.SPV" ## [REDACTED] ##, quale mandataria "I.I." ## [REDACTED] ##, trascritto in data 07/05/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai nn.

20396/15243 (reg. gen./reg. part.), ha indicato quale bene pignorato la piena proprietà sull'unità immobiliare sotto riportata in ditta al debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ##.

Appartamento sito in Catania (CT), Via Puglia n. 44/E, posto al piano rialzato, facente parte dell'edificio D, scala E, composto da sette vani catastali, censito presso il c.f. al foglio 3, particella 186, sub. 23, cat. A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani;

- o pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della proprietà spettante al debitore esecutato con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza e miglioria, tutto incluso e nulla escluso.

Dagli **accertamenti catastali** effettuati in sede della CTU è emerso che l'unità immobiliare risulta **oggi censita al foglio 71, particella 194, sub. 23**, come da variazione d'ufficio effettuata in merito al foglio e particella per "bonifica identificativo catastale n. 76160.1/2014".

*punto A.2 - LA CERTIFICAZIONE NOTARILE* sostitutiva del certificato Ipotecatastale redatta, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., in data 16/06/2021 dal Notaio "M.P.B." ## [REDACTED] ##, in sostituzione della precedente in atti del 18/05/2021, descrive l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione come riportata nell'atto di pignoramento e precisa in merito alla provenienza catastale che:

- o l'unità immobiliare censita nel catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 3 particella 186 sub. 23 è stata soppressa dal 20/3/2014 (dati derivanti da Variazione del 20/3/2014 protocollo n. CT0137009 in atti dal 20/3/2014 per bonifica identificativo catastale n. 76160.1/2014);
- o la soppressione ha originato l'unità immobiliare censita al foglio 71, particella 194, sub. 23 (già foglio 3 particella 186 sub. 23, ex particella 186 sub. 16), Via Puglia n. 44/E, scala E, piano T, categoria A/3, intestato al debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ## per l'intera quota della

proprietà. (cfr. Certificazione Notarile in atti del 16/06/2021)

punto A.3 - **DI FATTO** il bene pignorato rappresenta un:

- **Appartamento** sito in Catania (CT), zona Canalicchio, Via Puglia n. 44/E, ubicato all'interno del complesso edilizio realizzato da I.A.C.P. di Catania, denominato condominio "Campione", posto al piano terra rialzato con cortile di pertinenza, facente parte dell'edificio D, scala E, **oggi censito** presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al **foglio 71, particella 194, sub. 23** (ex fg. 3, part. 186 sub. 23 ex sub. 16 dello stesso foglio e particella), Via Puglia n. 44/E, piano T, scala E, cat. A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale totale 114 mq, escluso aree scoperte 108 mq, rendita 387,34 euro.
- Intestato al debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ## per l'intera quota, pari a 1/1, della piena proprietà.

punto A.4 - **CONFINI** del bene pignorato.

- L'unità immobiliare confina nell'insieme: a nord in parte con il corpo scala condominiale e in parte con altro appartamento, con accesso dalla scala E dello stesso edificio; a sud con altro appartamento, con accesso dalla scala D dello stesso edificio; a ovest con porzione di cortile condominiale; a est con area di accesso condominiale part. 197 dello stesso foglio. (cfr. "Allegato 3"

*Planimetria stato di fatto del bene immobile)*

punto A.5 - **DESCRIZIONE** del bene pignorato.

- Il bene immobile pignorato risulta essere un appartamento posto all'interno del complesso edilizio realizzato da I.A.C.P. di Catania, sito in Catania (CT), zona Canalicchio, Via Puglia n. 44/E, denominato condominio "Campione", con accesso dalla Via Capitanata e Via Taranto, facente parte dell'edificio D, scala E, posto al piano terra rialzato con cortile di pertinenza.

Il complesso edilizio, realizzato agli inizi degli anni '50, è ubicato nella parte

nord del nucleo urbano all'interno della zona destinata dal P.R.G. vigente a Z.T.O. "B" (cfr. PRG Piccinato 1964, Del. 296/1964, tav. 3).

L'edificio "D", all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare, presenta quattro elevazioni fuori terra con struttura portante in muratura, solai in c.a. con laterizi forati e copertura con tetto a falde. I muri d'ambito e di spina sono stati realizzati in muratura di pietrame e malta ordinaria; i tramezzi interni sono stati realizzati in mattoni comuni rivestiti con intonaco civile. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala "E" prospiciente l'area di accesso condominiale censita al catasto come part. 197 dello stesso foglio.

▪ L'appartamento, posto al piano terra rialzato, ha affaccio sull'area condominiale di accesso e sul cortile interno di pertinenza ed è composto da un ampio vano adibito a soggiorno/pranzo, due vani adibiti a camera da letto, un vano cucina, un bagno, un ripostiglio, un piccolo ingresso e un corridoio, oltre la superficie della veranda posta a chiusura del balcone lato ovest ed oltre il cortile di esclusiva pertinenza prospiciente il lato interno dell'edificio.

La superficie netta dell'appartamento risulta essere di 78,70 mq oltre la superficie della veranda e del cortile scoperto; la superficie lorda risulta essere di 97,80 mq oltre la superficie della veranda pari a 9,05 mq e oltre la superficie del cortile scoperto pari a 59,50 mq. (cfr. "Allegato 1" Foto da 01 a 32; "Allegato 3" Planimetria stato di fatto del bene immobile)

**PUNTO B)** *Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.*

▪ I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare indicato al "punto A.1", nonché nella nota di trascrizione dello stesso, **non risultano corretti** poiché non riportano il bene immobile come oggi censito a seguito della variazione catastale effettuata d'ufficio, come anche relazionato nella certificazione notarile in atti riportata al superiore "punto A.2".

L'unità immobiliare risulta **oggi censita** presso il catasto fabbricati **al foglio**

**71, particella 194, sub. 23** già fg. 3, part. 186 sub. 23 come indicata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

**PUNTO C)** *Titolarità del bene.*

- Il bene immobile pignorato risulta di proprietà del debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ## in forza dell'atto di compravendita del 05/12/2001 a rogito Notaio "M.C." ## [REDACTED] ## di Catania, rep. 21858 racc. 9493, trascritto in data 06/12/2001 ai nn. 44595/33666 (reg. gen./reg. part.) da potere di "C.G." ## [REDACTED] ## e "C.V." ## [REDACTED] ##, per entrambi pervenuto quale bene personale, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà. (cfr. "Allegato 6" Titolo di proprietà e Certificazione Notarile in atti del 16/06/2021)
- L'unità immobiliare può essere liberamente alienata in quanto non sussiste alcun diritto di prelazione in favore dell'Istituto Autonomo Case Popolari, come da certificazione rilasciata da I.A.C.P. di Catania. (cfr. "Allegato 6" Attestato rilasciato da I.A.C.P. di Catania)

**PUNTO D)** *Provenienza del bene.*

- A "C.G." ## [REDACTED] ## e "C.V." ## [REDACTED] ##, l'intera proprietà dell'unità immobiliare, risulta pervenuta per successione con accettazione tacita di eredità del defunto "C.S." ## [REDACTED] ##; denuncia di successione n. 14/3725/1 dell'Ufficio del Registro di Catania del 23/11/2001, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 22/2/2012 ai nn. 10084/8365, del reg. gen./reg. part., con eredità devoluta ai figli per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno); seguita dalla accettazione tacita di eredità avvenuta con atto del Notaio "M.C." ## [REDACTED] ## di

Catania del 05/12/2001, rep. n. 21858, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 15/6/2021 ai nn. 27249/20438 (reg. gen./reg. part.);

▪ a "C.S." ## [REDACTED] ##, l'unità immobiliare edificata su suolo all'epoca distinto presso il catasto al foglio 3 particella 456, è pervenuta con l'atto di compravendita del 07/12/1965 a rogito Notaio "G.Cl." ## [REDACTED] ## di Catania, rep. 224027, trascritto in data 05/01/1966 ai nn. 467/353 (reg. gen./reg. part.) da potere della società "G." ## [REDACTED] ##. (cfr. Certificazione Notarile in atti del 16/06/2021)

**PUNTO E)** *Segnalazioni al Giudice.*

▪ Nulla da segnalare con riferimento alla completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente, tuttavia, si rimanda a quanto segnalato al "Punto B)" in merito alla correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

**PUNTO F)** *Formalità trascrizioni ed iscrizioni sui beni immobili esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania (cfr. "Allegato 4" Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni).*

► **FORMALITA'** sul bene immobile **come oggi censito** presso il c.f. del Comune di Catania (CT) al **folio 71, part. 194, sub. 23** a seguito di variazione d'ufficio;

▪ ISCRIZIONE del 24/09/2021 - Reg. Part. 4886 Reg. Gen. 42577 - Pubblico ufficiale "M.C." Notaio ## [REDACTED] ##, Repertorio 21859/9494 del 05/12/2001 - **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di "S.P." ## [REDACTED] ## contro il debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ## per il montante ipotecario di euro 134.278,79 di cui euro 67.139,40 per capitale per la durata di 30 anni gravante sul bene immobile oggetto della presente

procedura esecutiva;

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché la "S.P." ## [REDACTED] ## ha ceduto il credito a "P.SPV" ## [REDACTED] ## oggi creditore procedente nella presente esecuzione immobiliare.

► **FORMALITA'** sul bene immobile **come in precedenza censito** presso il c.f. del Comune di Catania (CT) al **foglio 3, part. 186, sub. 23** ovvero indicato nell'atto di pignoramento;

▪ ISCRIZIONE del 06/12/2001 - Reg. Part. 5720 Reg. Gen. 44596 - Pubblico ufficiale "M.C." Notaio ## [REDACTED] ##, Repertorio 21859/9494 del 05/12/2001 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di "S.P." ## [REDACTED] ## contro il debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ## per il mutuo di euro 67.139,40 quale capitale per la durata di 30 anni gravante sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Alla nota risulta correlato il seguente documento: Iscrizione n. 4886 del 24/09/2021 ovvero la formalità sora riportata;

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché la "S.P." ## [REDACTED] ## ha ceduto il credito a "P.SPV" ## [REDACTED] ## oggi creditore procedente nella presente esecuzione immobiliare.

▪ TRASCRIZIONE del 07/05/2021 - Reg. Part. 15243 Reg. Gen. 20396 - Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE, Repertorio 1959/2021 del 10/03/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO** IMMOBILI afferente alla **presente esecuzione immobiliare** a favore di "P.SPV" ## [REDACTED] ## contro il debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ## gravante sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva;

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento

poiché afferente alla presente esecuzione immobiliare.

▪ TRASCRIZIONE del 15/06/2021 - Reg. Part. 20438 Reg. Gen. 27249 - Pubblico ufficiale "M.C." Notaio ## [REDACTED] ##, Repertorio 21858/9493 del 05/12/2001 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** a favore di "C.G." ## [REDACTED] ## e "C.V." ## [REDACTED] ## contro "C.S." ## [REDACTED] ## deceduto in data 14/6/2001 gravante sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva;

▪ ISCRIZIONE del 24/09/2021 - Reg. Part. 4886 Reg. Gen. 42577 - Pubblico ufficiale "M.C." Notaio ## [REDACTED] ##, Repertorio 21859/9494 del 05/12/2001 - **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di "S.P." ## [REDACTED] ## contro il debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ## per il montante ipotecario di euro 134.278,79 di cui euro 67.139,40 per capitale per la durata di 30 anni gravante sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Alla nota risulta correlato la formalità di riferimento: Iscrizione n. 5720 del 2001 sora riportata;

o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché la "S.P." ## [REDACTED] ## ha ceduto il credito a "P.SP.V" ## [REDACTED] ## oggi creditore procedente nella presente esecuzione immobiliare.

▶ **FORMALITA'** sul bene immobile **come precedentemente censito** presso il c.f. del Comune di Catania (CT) al **folio 3, part. 186, sub. 16** ovvero primo impianto catastale;

▪ Non risulta nessuna formalità (iscrizioni e trascrizioni) in merito al bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva come originariamente censito nonché sopra riportato.

▶ **FORMALITA** sul **debitore esecutato** "F.A." ## [REDACTED] ## con

riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione.

▪ Risultano le stesse formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) sopra riportate in merito al bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

**PUNTO G)** *Dati catastali / eventuale aggiornamento atti catastali.*

▪ L'appartamento risulta oggi censito presso il catasto fabbricati del Comune di Catania (CT) al **foglio 71, particella 194, sub. 23**, Via Puglia n. 44/E, piano T, scala E, cat. A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale totale 114 mq, escluso aree scoperte 108 mq, rendita 387,34 euro.

○ L'unità immobiliare risulta in ditta catastale al debitore esecutate "F.A." ## [REDACTED] ## per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà.

*(cfr. "Allegato 3" Visura storica catastale del bene immobile)*

○ In merito alla provenienza catastale si fa presente che l'appartamento risultava in precedenza censito al fg. 3, part. 186, sub. 23, nonché ex sub. 16 dello stesso foglio e particella. Si rimanda a quanto relazionato al "punto A."2 ovvero a quanto relazionato nella certificazione notarile in atti e verificato in sede della presente CTU. *(cfr. Certificazione Notarile in atti del 16/06/2021)*

▪ La **documentazione catastale** del bene immobile pignorato **risulta aggiornata** rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo, pertanto, in merito, non si prevedono spese da effettuare successivamente il trasferimento del bene immobile. *(cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto e*

*Planimetria catastale del bene immobile)*

**PUNTO H)** *Destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

- 
- Il complesso edilizio di cui fa parte il bene pignorato è ubicato nel Comune di Catania (CT) nella parte nord del nucleo urbano, zona Canalicchio, all'interno dell'area destinata dal P.R.G. vigente a Z.T.O. "B" (cfr. PRG Piccinato 1964, Del. 296/1964, tav. 3).

**PUNTO I)** Accertamenti sulla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

- Sono state effettuate le indagini tecniche inerente alla regolarità edilizia attraverso la "richiesta accesso atti" presentata, a mezzo posta certificata, al Comune di Catania (CT) e all'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania (I.A.C.P.). Nello specifico è stata effettuata la richiesta dei titoli edilizi rilasciati per il complesso edilizio e per l'appartamento pignorato, per quest'ultimo anche in riferimento agli estremi catastali, all'indirizzo e alle ditte intestatarie attuali e precedenti come elencate nella comunicazione presentata. (cfr. "Allegato 5" Richiesta accesso atti inviata al Comune di Catania (CT) in data 20/07/2024, prot. n. 335438 del 29/07/2024; I.A.C.P. di Catania in data 21/06/2024, prot. n. 6753 del 21/06/2024)

- Dalle ricerche effettuate in merito al complesso edilizio ed in merito all'appartamento pignorato è emerso che:
  - il complesso edilizio è stato realizzato con progetto approvato dalla C. E. in data 02 ottobre 1953, denominato "Lotto Canalicchio", sulla base della richiesta di gestione Ina-Casa per l'ente appaltante I.A.C.P. di Catania (documentazione rilasciata dall'archivio storico del Comune di Catania). Risulta emesso il Certificato di abitabilità n. 308/1959 per l'intero complesso edilizio tra cui l'alloggio in oggetto sito in Via Puglia 44/E (documentazione rilasciata da I.A.C.P. di Catania riferimento alloggio CT 111/50);
  - l'appartamento pignorato non sembra essere stato oggetto ulteriori titoli

edilizi rilasciati oppure richiesti. In merito si precisa che la richiesta effettuata presso l'ufficio tecnico comunale non ha avuto riscontro alla data della presente, pertanto, si provvederà ad effettuare l'eventuale integrazione alla CTU qualora necessaria sulla base degli esiti che verranno comunicati.

▪ Dalla disamina della documentazione acquista e dal confronto con quanto riscontrato nel corso del sopralluogo si rappresenta che sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto autorizzato, nello specifico sono stati eseguiti degli interventi in assenza di titolo edilizi ovvero: **a)** è stata realizzata una veranda posta a chiusura del balcone lato ovest prospiciente il cortile interno di pertinenza della stessa unità immobiliare. Detta veranda, sulla base della documentazione catastale, sembrerebbe essere stata realizzata intorno al 1985 dalla ditta proprietaria dell'epoca, ovvero "C.S." ## [REDACTED] ##, nonché catastata dalla stessa ditta in data 13/08/1985 come riscontrabile dal confronto tra la planimetria catastale attuale e quella storica del 03/02/1956 (primo impianto catastale dell'appartamento pignorato effettuato da Gestione INA Casa); **b)** sono stati realizzati dei locali di sgombero nel cortile interno di pertinenza sopra citato aventi altezza di circa 2,00 mt

▪ La regolarizzazione della difformità sopra descritte appare possibile solo per la veranda, invece, per i locali di sgombero si dovrà provvedere alla loro demolizione poiché realizzati in muratura e non assimilabili a strutture precarie.

La regolarizzazione della veranda si potrà effettuare ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 04/2003 per una complessiva spesa di € 4.400,00 circa per oneri/sanzioni e competenze tecniche di cui: euro 1.300,00 circa per sanzioni/oneri; euro 500,00 circa per oneri afferenti alla regolarizzazione della veranda (circa 9,05 mq); euro 2.600,00 circa per le competenze tecniche da corrispondere per la presentazione della pratica presso gli enti di competenza.

Per la demolizione dei locali di sgombero si stima una spesa di circa 1.800,00

euro quale costo di massima dei lavori necessari conteggiata a 180,00 euro/mq per la complessiva superficie occupata dagli stessi di circa 10,00 mq (stimato quale costo di demolizione, trasporto a discarica e relativi oneri). Per i lavori di demolizione sopra esposti nessuna spesa si prevede per competenze tecniche posto che, allo stato, sono eseguibili come edilizia libera, ovvero senza titoli edilizi, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 23/2021 che modifica la L.R. 16/2016 anche per la parte afferente alla rimozione spontanea di abusi da eseguire in edilizia libera se non dichiarati in precedenza.

▪ In sede della valutazione, a tutela dell'aggiudicatario, si decurterà dal valore dell'appartamento la complessiva somma di € 6.200,00 (euro 4.400,00 + euro 1.800,00) afferente in parte alla regolarizzazione della veranda ed in parte alla rimozione dei locali di sgombero, il tutto comprensivo di oneri/sanzioni e competenze tecniche. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto; "Allegato 5" Regolarità edilizia)

**PUNTO J)** *Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 per eventuali immobili abusivi.*

▪ In merito alle difformità rilevate nell'immobile si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I) ove sono state esplicitate le procedure da adottare per la regolarizzazione delle difformità riscontrate al fine di riportare l'immobile nella condizione di conformità urbanistica.

**PUNTO K)** *Verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare per immobili pignorati nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6°, della Legge n.47/85 o dell'art.46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01 con chiarimenti se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L.*

■ In merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I) e dalla documentazione in atti si precisa che:"

○ con riferimento all'art. 40, comma 6°, della Legge n.47/85 non sembrerebbe ricorrano le condizioni contemplate dalla norma posto che: l'ultimo condono afferisce alla Legge n. 326 del 24 novembre 2003 (*Conversione in legge del decreto-legge n. 269 del 30 settembre 2003*); le ragioni di credito per cui si sta procedendo sono successive alla data sopra indicata;

○ con riferimento all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01, sembrerebbe ricorrano le condizioni contemplate nella norma posto che la norma del c.d. "condono a regime", tra i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria non ripete la necessità delle ragioni di credito anteriori all'entrata in vigore della legge perché, invero, l'abuso di cui tratta può essere sanato da chiunque e in qualsiasi tempo, in caso di doppia conformità cioè quando il bene è conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Pertanto, in merito, si rimanda a quanto relazionato al superiore punto J).

**PUNTO L)** *Adempimenti in caso di eventuali immobili abusivi in alcun modo sanabili.*

■ In merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I).

**PUNTO M)** *Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico*

dell'acquirente.

▪ In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI da cancellare con il decreto di trasferimento e che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda a quanto relazionato al punto F) ove sono stati già indicati.

▪ In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si rappresenta che sull'appartamento pignorato **grava un debito maturato nei confronti del condomino** in parte dovuto a spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni ed in parte per quote non pagate negli anni precedenti come

da prospetto inviato dall'amministratore del condominio "S.A." ## [REDACTED] ##, allegato alla presente relazione, che nello specifico espone quanto segue:

- 1) la quota degli oneri condominiali ordinari mensile è di 31,25 euro;
- 2) le spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni ammontano a 855,00 euro;
- 3) non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- 4) è in corso un piano di rientro per le quote condominiali non pagate negli anni precedenti che prevede, a fronte di un debito di 3.073,64 euro il pagamento in rate mensili di euro 100,00 cadauna. Il debito che a seguito della vendita non sarà stato versato andrà ripartito tra tutti i proprietari al momento in cui sarà confermata l'inesigibilità dall'assemblea. Sono inoltre in corso azioni legali per recupero crediti del condominio per le quali ad oggi non si conosce esito;
- 5) nella stessa nota l'amministratore del condomino segnala che "dall'appartamento di proprietà del debitore eseguitato si propagano copiose infiltrazioni di acqua nelle pareti condominiali del corpo scala, in quelle dell'altro appartamento a fianco posto al piano terra ed in quelle dell'appartamento al 1° piano soprastante. Pertanto, sarà necessario che la

nuova proprietà provveda nell'immediato ad eseguire lavori di ricerca e riparazione del guasto e dei relativi danni prodotti."

▪ In merito al debito condominiale si precisa che **non verrà apportata nessuna riduzione** al valore del bene immobile e **si rimanda al Giudice di statuire in merito**, nello specifico, se applicare la riduzione sopra conteggiata oppure altra migliore determinazione della somma da sottrarre. La riduzione andrebbe effettuata sulla base di quanto previsto dall'ex Art. 568 del C.p.c. nuova formulazione dell'Art. 63 delle Disp. Att. Cod. Civ., comma 4° e comma 5°, inoltre, in considerazione dei tempi di vendita all'asta si dovrebbero portare in detrazione le quote che matureranno anche nei prossimi anni. Al fine di poter fornire al decidente tutti gli elementi utili si rimanda alle informazioni fornite dall'amministratore del condominio sopra esposte. (cfr. "Allegato 7" Oneri condominiali e richiesta)

▪ In merito alle infiltrazioni di acqua segnalate dall'amministratore del condominio si rappresenta che in sede del sopralluogo sono stata notate delle macchie di umidità in corrispondenza delle pareti di delimitazione della cucina del bagno. Le zone interessate si presentavano asciutte sebbene fosse evidente il fenomeno di infiltrazioni di acqua che le aveva interessate. È stato pertanto chiesto al debitore, il quale, ha riferito che erano state causate da un guasto dell'impianto idrico del proprio appartamento e che era stato riparato.

Con riferimento alle spese da affrontare per la manutenzione straordinaria dell'appartamento si precisa che, in sede di valutazione verrà applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'unità immobiliare, ed anche degli impianti, con conseguente riduzione del valore del bene immobile quale tutela del futuro aggiudicatario per le spese da affrontare in merito ai lavori necessari. Con riferimento "*alla riparazione dei danni prodotti*" dalle infiltrazioni, come riferito dall'amministratore del condominio, si precisa che

nessuna quantificazione dei danni è stata effettuata posto che in astratto detta spesa non appare riconducibile al futuro aggiudicatario, **salvo migliore disposizione del G.E. in merito qualora riterrà opportuno estendere il mandato** della presente CTU anche **alla quantificazione della spesa** per "la riparazione dei danni prodotti" dalle infiltrazioni sopra esposte.

**PUNTO N)** *Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.*

▪ In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente si richiama quanto relazionato al punto F) ove sono stati già indicati.

▪ In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si richiama quanto relazionato al punto M).

**PUNTO O)** *Verifica per eventuali immobili gravati da censo, livello o uso civico.*

▪ Nulla da relazionare con riferimento al quesito sopra riportato.

**PUNTO P)** *Accertamenti su spese fisse di gestione o di manutenzione, ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.*

▪ In merito al quesito sopra riportato si richiama quanto già relazionato al punto M) della presente perizia estimativa.

**PUNTO Q)** *Accertamento sulla detenzione degli immobili.*

▪ L'immobile risulta abitato dal debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ## quale residenza effettiva dello stesso con il nucleo familiare come

riscontrato in sede del sopralluogo.



**PUNTO R)** *Elenco immobili ed elementi utili per le operazioni di vendita.*

▪ Il bene immobile pignorato risulta essere un appartamento ubicato all'interno del complesso edilizio realizzato da I.A.C.P. di Catania, sito in Catania (CT), zona Canalicchio, Via Puglia n. 44/E, posto al piano terra rialzato con cortile di pertinenza.

Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.5" per la descrizione completa del bene immobile; al punto "G" in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al punto "I" ai fini della regolarità edilizia, della conformità e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al punto "M" in merito agli oneri di natura condominiale.

La superficie netta dell'appartamento risulta essere di 78,70 mq oltre la superficie della veranda e del cortile scoperto; la superficie lorda risulta essere di 97,80 mq oltre la superficie della veranda pari a 9,05 mq e oltre la superficie del cortile scoperto pari a 59,50 mq. (cfr. "Allegato 1" Foto da 01 a 32; "Allegato 3" Planimetria stato di fatto del bene immobile)

▪ Consistenza e Caratteristiche - Per il computo della superficie lorda commerciale verrà considerata, nel caso specifico dell'immobile, la superficie di quanto autorizzato o comunque regolarizzabile, ovvero verrà considerata: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

Descrizione Superficie Lorda \_\_\_\_\_ Mq Coeff. Sup. Lorda Comm. Mq



appartamento	97,80 Mq	100%	97,80 Mq
veranda (pertinenze esclusive accessorie comunicanti con l'edificio/vani principale)	9,05 Mq	60%	5,43 Mq
cortile scoperto (pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con l'edificio/vani principale)	59,50 Mq		
di cui i primi 25 mq	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
e l'eccedenza	34,50 Mq	10%	3,45 Mq

**Superficie lorda commerciale** dell'appartamento \_\_\_\_\_ Totale **114,18 Mq**

o Sono state rilevate le seguenti caratteristiche: pavimentazione in maiolica; pareti rivestite con piastrelle in ceramica nel bagno e tinteggiate negli altri vani; soffitti tinteggiati con idropittura; infissi esterni in legno con inferriate e avvolgibili in pvc; infissi interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento non presente; impianto di climatizzazione con split a parete in alcuni vani; impianto elettrico realizzato sottotraccia e funzionante in tutti i vani.

o L'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione scadente, gli ambienti presentano, nelle finiture ed impianti, una mediocre dotazione idonea alla destinazione d'uso. Con riferimento agli impianti esistenti nessuna certificazione è stata prodotta ed in merito si rimanda a quanto relazionato al "punto M)" per gli interventi di manutenzione straordinaria che necessita l'appartamento con anche il rifacimento dell'impianto idro-sanitario.

**PUNTO S)** *Valore di ciascun immobile con riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica nonché per eventuali spese condominiali insolute ai sensi dell'ex art. 568 C.p.c. nuova formulazione.*

▪ La valutazione del bene immobile verrà effettuata con il metodo di stima

sintetico-comparativo che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili nonché sulle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche. Il METODO SINTETICO-COMPARATIVO si basa su valori tipici corretti con coefficiente di merito, con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato (Valori di Mercato) confrontati con le risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale ed inoltre, quale ulteriore fonte di confronto, con le risultanze elaborate dal Borsino Immobiliare.

■ Per la stima dell'appartamento le indagini effettuate sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili hanno portato alle seguenti risultanze:

- Quotazioni di Mercato - Catania (CT), zona periferica Barriera, Canalicchio in zone limitrofe al bene immobile in oggetto - I valori sotto riportati sono stati ricavati da indagini effettuate presso agenzie immobiliari che operano nella zona dove è ubicato il bene immobile in oggetto:

abitazioni di tipo econ. (norm.) "quotazione media beni simili" €/mq 850,0

- Quotazioni OMI - Catania (CT), zona periferica Barriera, Canalicchio, P.zza Viceré, Romano, Del Bosco ecc. in zona ove è ubicato il bene immobile - Zona D5, Microzona 18 - Valori riferiti al metro quadrato lordo per la vendita, ricavati da valori aggiornati al 2° Semestre del 2023.

abitazioni di tipo economico (norm.) €/mq 650,0 (Min.) - 900,0 (Max)

- Quotazioni Borsino Immobiliare - Catania (CT), zona periferica Barriera, Canalicchio, P.zza Viceré, Romano, Del Bosco ecc. in zona ove è ubicato il bene immobile. I valori unitari del borsino sono distinti per fascia dove la 1^ fascia fa riferimento a quotazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona; la 2^ fascia fa riferimento a quotazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona; la fascia Media fa riferimento a quotazioni in stabili di qualità nella media di zona. Il bene oggetto di stima risulta assimilabile ad abitazione in stabile di qualità nella media di zona tenuto conto della tipologia edilizia prevalente della zona e delle finiture/caratteristiche dello stabile.

abitazione in 1^ fascia €/mq 861,0 (Min.) - 1.126,0 (Medio) - 1.390,0 (Max)

abitazione in fascia media €/mq 719,0 (Min.) - 941,0 (Medio) - 1.163,0 (Max)

abitazione in 2^ fascia €/mq 548,0 (Min.) - 671,0 (Medio) - 794,0 (Max)

○ Si procederà alla valutazione del bene immobile utilizzando il valore al mq

ricavato dalle indagini di mercato ovvero la "quotazione media di riferimento per beni simili" pari a 850,00 €/mq. Detto valore di mercato, utilizzato ai fini della determinazione del valore di partenza, trova conferma nelle quotazioni delle banche dati sopra riportate pertanto, posto che il bene immobile risulta con caratteristiche nella media di zona, colloca il bene immobile in oggetto nel "range di riferimento" pari al valore medio indicato dall'OMI e dal Borsino per la fascia di riferimento. Attraverso la quotazione di euro/mq ricavata dalle indagini di mercato (*quotazione media di riferimento per beni simili*) verrà determinato il valore di partenza del bene, il quale valore, verrà corretto con gli opportuni coefficienti di merito riferiti all'unità immobiliare in oggetto, nonché al fabbricato

o Visto quanto sopra esposto, ritenuto congruo il valore di partenza al mq sopra riportato, poiché aderente al bene da stimare nonché riferito alla tipologia di bene immobile simili/assimilabili, si ottiene la seguente valutazione:

✓ essendo la superficie lorda commerciale dell'appartamento di 114,18 mq si ha un valore di partenza di  $(mq\ 114,18 \times \text{€/mq}\ 850,00) = 97.053,00$  euro.

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche: "*posizionali estrinseche*" della zona ovvero livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici; "*intrinseche dell'edificio*" ovvero età e qualità dell'edificio; "*ambientali intrinseche dell'unità immobiliare*" ovvero quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti; "*tecnologiche e funzionali*" dell'unità immobiliare ovvero dotazioni a livello tecnologico e finitura; "*stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare*" ovvero, in funzione dell'età, se oggetto di recenti interventi. Pertanto, moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha:

(1) <i>posizionali estrinseche (leggermente superiore al valore di riferimento per ubicazione dell'edificio rispetto al contesto)</i>	1,05
---	------

(2) <i>intrinseche edificio (superiore al valore di riferimento poiché sebbene oltre i 40 anni è in discreto stato di manutenzione poiché l'edificio è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione)</i>	1,10
(3) <i>ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (inferiore al valore di riferimento poiché al piano terra rialzato con cortile di pertinenza che in parte compensa la penalizzazione del piano terra rialzato)</i>	0,90
(4) <i>caratteristiche tecnologiche e funzionali (pari al valore di riferimento per la tipologia di zona ovvero con mediocre dotazione)</i>	1,00
(5) <i>stato di conservazione e manutenzione (molto inferiore al valore di riferimento poiché in scadenti condizioni e necessita di ristrutturazione)</i>	0,75
<i>Coefficiente di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5)</i>	0,7796

Quindi si ha una stima di € 75.662,00 (euro 97.053,00 x 0,7796 coefficiente di merito finale) quale valore del bene immobile nelle condizioni di generale regolarità edilizia e normali condizioni del bene, pertanto: ► considerato quanto riportato al "Punto G" non si dovrà effettuare nessuna riduzione per l'aggiornamento della documentazione catastale; ► considerato quanto riportato al "Punto I" si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 6.200,00 (euro 4.400,00 + euro 1.800,00) afferente in parte alla regolarizzazione della veranda ed in parte alla rimozione dei locali di sgombero, il tutto comprensivo di oneri/sanzioni e competenze tecniche; ► considerato quanto riportato al punto T) si ritiene opportuno applicare la riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario (euro 75.662,00) in cifra tonda di euro 15.100,00 che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

- Il **VALORE** di vendita dell'**appartamento** pignorato nella sua interezza e in piena proprietà risulta, al netto delle detrazioni, euro 54.362,00 ovvero **in cifra tonda** pari a **€ 54.400,00** [euro 75.662,00 valore originario - euro 21.300,00 riduzioni (euro 6.200,00 + euro 15.100,00)].

Al valore originario dell'appartamento pignorato pari a € 75.662,00 è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di euro 21.300,00 quali somme afferenti in

---

parte alla regolarità edilizia ed in parte alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Con riferimento agli oneri condominiali si precisa che a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione per le motivazioni riportate al "Punto M" ed in merito si rimanda a quanto nello stesso punto relazionato.

In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio e dell'unità immobiliare si precisa che in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta e allo stato di conservazione/manutenzione con conseguente riduzione del valore delle unità immobiliari in funzione dei lavori necessari.

**PUNTO T)** *Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.*

- Al valore dell'immobile riportato al punto "S" è già stata sottratta la somma in cifra tonda di 15.100,00 euro quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che si è ritenuto opportuno applicare nella misura del 20% sul valore originario del bene immobile (di 75.662,00 euro) e servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

**PUNTO U)** *Indicazione sull'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati con spiegazione sulle ragioni.*

- Si dovrà procedere alla vendita in **unico lotto** del bene immobile poiché trattasi di appartamento pignorato per l'intera quota di proprietà.

► **LOTTO UNICO** composto dall'**appartamento** sito nel Comune di Catania (CT), con accesso da Via Puglia 44/E, posto al piano terra rialzato con cortile di pertinenza, **oggi censito** presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al

**foglio 71, particella 194, sub. 23** (ex fg. 3, part. 186 sub. 23 ex sub. 16 dello stesso foglio e particella), piano T, scala E, cat. A/3, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale totale 114 mq.

▪ Il **valore del lotto** è risultato, in cifra tonda, **€ 54.400,00** per il diritto della piena proprietà e nella sua interezza.

○ Il pignoramento grave sull'unità immobiliare per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà spettante al debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ##.

○ Al valore originario dell'appartamento pignorato pari a € 75.662,00 è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di euro 21.300,00 di cui: ► euro 6.200,00 (euro 4.400,00 + euro 1.800,00) afferente in parte alla regolarizzazione della veranda ed in parte alla rimozione dei locali di sgombero, il tutto comprensivo di oneri/sanzioni e competenze tecniche, come meglio riportato al "Punto I"; ► euro 15.100,00 in cifra tonda quale riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario, come meglio riportato al punto T) che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario; ► con riferimento agli oneri condominiali si precisa che a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione per le motivazioni riportate al "Punto M" ed in merito si rimanda a quanto nello stesso punto relazionato; ► in merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio e dell'unità immobiliare si precisa che in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta e allo stato di conservazione/manutenzione con conseguente riduzione del valore delle unità immobiliari in funzione dei lavori necessari.

○ Si rimanda a quanto relazionato al **punto "A.5"** per la descrizione completa del bene immobile; al **punto "E"** in merito ad eventuale segnalazione effettuata al Giudice con riferimento al bene in oggetto; al **punto "G"** in merito ai dati

catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al **punto "I"** ai fini della regolarità edilizia, della conformità, e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al **punto "M"** in merito agli oneri di natura condominiale; al **punto "R"** in merito agli elementi utili per le operazioni di vendita; al **punto "S"** in merito alla valutazione e le riduzioni apportate al valore di stima.

**PUNTO V)** Documentazione fotografica esterna/interna, planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato.

ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 32 dell'appartamento sito in Catania (CT), Via Puglia n. 44/E, posto al piano terra rialzato, scala E, con cortile di pertinenza;

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Documentazione Catastale

- Appartamento sito in Catania (CT), zona Canalicchio, posto al piano terra rialzato, scala E, oggi censito presso il c.f. al foglio 71, particella 194, sub. 23 (ex fg. 3, part. 186 sub. 23 ex sub. 16 dello stesso foglio e particella), Via Puglia n. 44/E, piano T, scala E, cat. A/3: \_Planimetria stato di fatto; \_Planimetria catastale; \_Visura catastale storica bene immobile; \_Elenco subalterni; \_Mappa catastale.

**PUNTO W)** Quota di pertinenza del debitore esecutato, divisibilità del bene pignorato.

- Risulta **pignorata** l'intera **quota** di **1/1** della **piena proprietà** spettante al debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ## pari a € **54.400,00** (cinquantaquattromila quattrocento)
  - **Note sulla divisibilità** - Qualora ipotizzata la divisibilità del lotto si rappresenta che non risulta possibile poiché composto da singola unità immobiliare

ovvero trattasi di un appartamento di medie dimensioni che non risulta frazionabile, anche nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c..

**PUNTO X)** *Progetto di divisione in natura per beni pignorati in quota e individuazione dei lotti omogenei.*

- Il pignoramento grava sull'intera proprietà del bene immobile, pertanto, non necessita un progetto di divisione in natura come chiesto nel superiore quesito posto ed inoltre non sono presenti più beni pignorati in quota.

### 3. CONCLUSIONI

- L'**atto di pignoramento** eseguito in data 10/03/2021 su istanza di "P.SPV" ## [REDACTED] ##, quale mandataria "I.I." ## [REDACTED] ##, trascritto in data 07/05/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania di nn. 20396/15243 (reg. gen./reg. part.), ha indicato quale bene pignorato la piena proprietà sull'unità immobiliare in ditta al debitore esecutato "F.A." ## [REDACTED] ## di fatto composto da:
  - ✓ **appartamento** sito in Catania (CT), zona Canalicchio, Via Puglia n. 44/E, ubicato all'interno del complesso edilizio realizzato da I.A.C.P. di Catania, denominato condominio "Campione", posto al piano terra rialzato con cortile di pertinenza, facente parte dell'edificio D, scala E, **oggi censito** presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al **foglio 71, particella 194, sub. 23** (ex fg. 3, part. 186 sub. 23 ex sub. 16 dello stesso foglio e particella), Via Puglia n. 44/E, piano T, scala E, cat. A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale totale 114 mq, escluso aree scoperte 108 mq, rendita 387,34 euro. Pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà spettante al debitore esecutato sopra riportato.

▪ I **dati riportati nell'atto di pignoramento** immobiliare indicato al "punto A.1", nonché nella nota di trascrizione dello stesso, **non risultano corretti** poiché non riportano il bene immobile come oggi censito a seguito della variazione catastale effettuata d'ufficio, come relazionato nella certificazione notarile in atti riportata al superiore "punto A.2".

▪ In merito alle **segnalazioni** da effettuare **al Giudice** si rappresenta che non risultano segnalazioni da effettuare con riferimento alla completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente, tuttavia, si rimanda a quanto sopra segnalato in merito alla correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

▪ In merito alle **formalità** si rinvia a quanto relazionato al "Punto F" ove sono state indicate le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, inoltre, non risultano segnalazioni da effettuate al Giudice in merito alla formalità.

▪ In merito alle **indicazioni per la vendita** si dovrà procedere alla vendita in unico lotto del bene immobile poiché trattasi di appartamento pignorato per l'intera quota di proprietà.

▪ Il **valore del lotto** risulta da porre in vendita, in cifra tonda, per **€ 54.400,00** per il diritto della piena proprietà e nella sua interezza.

✓ Al valore originario dell'appartamento pignorato pari a € 75.662,00 è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di euro 21.300,00 di cui: ► euro 6.200,00 (euro 4.400,00 + euro 1.800,00) afferente in parte alla regolarizzazione della veranda ed in parte alla rimozione dei locali di sgombero, il tutto comprensivo di oneri/sanzioni e competenze tecniche, come meglio riportato al "Punto I"; ► euro 15.100,00 in cifra tonda quale riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario, come meglio riportato al punto T) che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario; ► con

riferimento agli oneri condominiali si precisa che a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione per le motivazioni riportate al "Punto M" ed in merito si rimanda a quanto nello stesso punto relazionato; ► in merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio e dell'unità immobiliare si precisa che in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta e allo stato di conservazione/manutenzione con conseguente riduzione del valore delle unità immobiliari in funzione dei lavori necessari.

▪ In merito **quota di pertinenza del debitore esecutato** si rappresenta che risulta pignorata l'intera quota di 1/1 della piena proprietà pari a € 54.400,00 (cinquantaquattromila quattrocento)

▪ In merito alla **divisibilità del bene immobile**, qualora ipotizzata, si rappresenta che non risulta possibile poiché composto da singola unità immobiliare ovvero trattasi di un appartamento di medie dimensioni che non risulta frazionabile, anche nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c..

Con la presente relazione si è cercato di fornire al Giudice dell'Esecuzione, oltre alla stima del bene, tutti i dati necessari per la vendita del bene immobile oggetto della presente esecuzione, pertanto, ritenendo di aver risposto in ogni sua parte a quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania, 19 agosto 2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sebastiano Caggegi