

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Ill.ma dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli in merito al giudizio N° 245/2020 R.G.E.

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 20/04/2023, notificata allo scrivente il 23/05/2022, il G.E. Ill.ma dott.ssa Mangiameli, nominava il sottoscritto, dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, sez. A, al n° 4103 ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice al n° 1269, consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe.

Quanto sopra premesso lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. identificazione del bene pignorato;
4. descrizione dell'immobile pignorato;
5. occupanti;
6. catasto;
7. provenienza e titolarità;
8. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
9. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
10. valutazione;
11. Millesimi e debiti verso il Condominio;

12. piano di vendita.

1. Descrizione del mandato. Il mandato, così come espresso nel verbale di conferimento dell'incarico (Allegato A), richiede che il C.T.U.

“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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

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

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la





produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

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

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

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato





della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge 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 costo costruzione), quantificandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi, infine, se esistano procedure amministrative e sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

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

l) elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare evidenziando la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, numero civico, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si





trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

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

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

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;



p) accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisponga 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 quante 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 congruaggio 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 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”

L'ill.ma Giudice dott.ssa Mangiameli, assegnava al sottoscritto il termine di giorni 120 (centoventi) dal giuramento, occorso il 18/11/2022 trasmesso da questo CTU per via telematica.



2. **Operazioni peritali.** Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (già Agenzia del Territorio) le planimetrie catastali e le visure catastali.

A seguito dell'analisi dei documenti e dell'incarico congiunto con l'ing. Fabrizio Puglisi a seguito di incontro avvenuto il 27/09/2022 con il predetto professionista sono stati divisi i cespiti oggetto dell'incarico tra il sottoscritto e l'ing. Puglisi, così come esposto nel verbale di cui all'allegato A1.

Estremamente difficile è stato eseguire i sopralluoghi presso gli immobili oggetto d'incarico causa le notevoli difficoltà a reperire gli eredi degli esecutati.

Come è possibile trovar riscontro dal verbale di operazioni peritali (Allegato B), un primo acceso presso gli immobili siti in Misterbianco (CT) è avvenuto in data 07/01/2023 alle ore 10:00, ed alle ore 10:40 presso l'appartamento ed il deposito siti in Misterbianco (CT) – Via dei Vespri 107, e presso il fabbricato sito in Misterbianco Via dei Vespri 105 – 107 alla presenza, per l'appartamento ed il deposito del conduttore del debitore esecutato, e per il secondo fabbricato di un erede di uno dei debitori esecutati. In tale occasione lo scrivente ha quindi potuto condurre i rilievi planimetrico fotografici utili all'espletamento dell'incarico ricevuto.



A seguito di diverse ricerche presso gli uffici anagrafici di Biancavilla e Paternò è stato possibile rintracciare gli occupanti dei depositi siti in Santa Maria di Licodia Via SP229II n. 58, e quindi un terzo accesso è stato eseguito il 09/06/2023 ore 10:00 alla presenza di uno degli eredi del debitore esecutato nonché del CTU ing. Fabrizio Puglisi.

In virtù delle risultanze scaturenti dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti.

3. Identificazione dei beni pignorati. Dall'istanza per la conversione del sequestro conservativo in pignoramento ex artt. 686 C.p.C. e 156 disp. Att. C.p.C., da cui si evince che il sequestro conservativo è stato trascritto presso la C.RR.II. di Catania in data 14/10/2011 ai nn. 50377/56315 a favore di

~~_____~~ con sede in Catania contro i debitori esecutati, risultano, tra gli altri, i seguenti immobili:

“- 1/6 della piena proprietà dell'immobile sito in Misterbianco (CT), via Dei Vespri n. 98-102 T-1, riportato al NCEU al fg. 41, p.lla 561, cat. A3;

- 1/1 della piena proprietà di un magazzino e di un'abitazione siti in Misterbianco (CT), via Dei Vespri n. 107, rispettivamente al NCEU al fg. 41, p.lla 560, sub. 3, cat. C2, consistenza 72 mq. e sub. 1 cons. vani 5 cat. A3

- 1/3 della piena proprietà dell'immobile sito in Santa Maria di Licodia (CT), ed. Poggio La Lestra S.P. 229, al catasto fg. 14 part. 22 cat. C2, cons. 1018 mq”.



I dati catastali identificativi dei beni pignorati sono corretti, non risulta corretta la toponomastica stante che il civico relativo all'appartamento su due livelli sito in Misterbianco Via dei Vespri è pari a 103 – 105, il deposito sito in Via dei Vespri – Misterbianco trova accesso sia dall'appartamento al piano terra che dal civico 99, mentre l'indirizzo corretto relativo ai due depositi siti in Santa Maria di Licodia è pari a Via Alcide De Gasperi 58. In merito al deposito sito nel Comune di Santa Maria di Licodia è opportuno far presente che fin dal 2012 l'originario unico deposito è stato frazionato in tre immobili distinti dai subalterni 1, 2, 3, risulta frazionata anche la corte esterna come dimostra l'elaborato planimetrico di cui all'allegato I3. Come si dirà più avanti il subalterno 3 risulta intestato (fin dal 2012) a terzi estranei alla presente procedura, pertanto l'azione di pignoramento immobiliare, a giudizio dello scrivente, dovrebbe essere limitata ai soli subalterni nn. 1 e 2, per come per altro si evince dalla relazione notarile in atti, che, limitatamente al fabbricato in parola, indica solamente i subalterni 1 e 2. Tuttavia, come ha evidenziato il sopralluogo, detto frazionamento non è stato mai operato nella realtà sia per quanto concerne il fabbricato che per quanto concerne la corte esterna.

4. Descrizione degli immobili pignorati

Confini Per quanto attiene l'immobile sito in Misterbianco – Via Dei Vespri 103-105 – piani T e 1, questo confina a **nord** con la Via dei Vespri, ad **sud** ed ad **est** con distacco da altri fabbricati corrispondente sempre alla Via dei Vespri ad **Ovest** con fabbricato attiguo in aderenza facente parte della medesima procedura esecutiva con accesso dalla Via Dei Vespri 107. Per



quanto attiene l'appartamento sito in Misterbianco – Via Dei Vespri 107 – Piano Terra, questo confina a **nord** con la Via dei Vespri, ad **est** con vano scala condominiale, con fabbricato attiguo in aderenza facente parte della medesima procedura esecutiva con accesso dalla Via Dei Vespri 105-107 e con vicolo facente parte della Via dei Vespri, ad **Ovest** con altro fabbricato in aderenza, a **Sud** con fabbricato attiguo in aderenza. Per quanto attiene il deposito sito in Misterbianco – Via Dei Vespri 99 - 107 – Piano seminterrato, **nord** con la Via dei Vespri, ad **est** con vicolo facente parte della Via dei Vespri, ad **Ovest** con terrapieno, a **Sud** con terrapieno. Per quanto attiene i depositi siti in Santa Maria di Licodia, questi confinano su tutti i lati con cortile pertinenziale privata.

Descrizione. Per quanto attiene l'immobile sito in Misterbianco – Via Dei Vespri 103-105 – piani T e 1 questo è costituito da una palazzina autonoma formata da due piani fuori terra oltre terrazzo di copertura calpestabile. Il fabbricato si presenta esternamente in uno stato manutentivo accettabile, all'interno per quanto il piano terra sia in buono stato, il piano primo presenta alcuni danni da infiltrazione di umidità, sia dal soffitto che dalle pareti, il tutto per come si evince dall'allegata documentazione fotografica (Allegato C).

L'accesso al pian terreno avviene dal civico 103, mentre l'accesso al primo piano ed al terrazzo avviene dal civico 105. È stata rilevata anche una porta di comunicazione tra il piano terra e l'androne condominiale con accesso dal civico 107. L'immobile non risulta essere conforme all'allegata planimetria catastale (Allegato D) limitatamente ai piani terra e primo, ove è stata operata una diversa distribuzione degli spazi interni senza aggiornare la planimetria catastale. Il terrazzo è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.



L'allegato E rappresenta l'attuale stato dei luoghi dei piani terra e primo. I soffitti sono piani e l'altezza tra soffitto e calpestio è pari a circa 4,00 m.

Le superfici relative ai vari ambienti dell'immobile sono di seguito indicate:

Appartamento sito nel Comune di Misterbianco - Via dei Vespri 103-105 -

piano terra - primo - secondo

1. Cucina – soggiorno (piano primo):	15,73 m ²
2. Letto (piano primo):	10,79 m ²
3. Disimpegno (piano primo):	2,46 m ²
4. Ripostiglio (piano primo):	1,30 m ²
5. WC (piano primo):	3,46 m ²
6. Anti WC (piano primo):	1,92 m ²
7. Pianerottoli vano scala (piano primo):	2,31 m ²
8. Vano piano terra:	35,67 m ²
9. WC (piano terra):	2,33 m ²
10. Lavanderia (piano terra):	1,29 m ²
Totale superficie utile coperta	77,26 m²
11. Terrazzo:	23,13 m ²
12. Balcone prospetto Nord:	1,65 m ²
Totale superficie utile scoperta	24,78 m²

Per quanto attiene l'appartamento sito in Misterbianco – Via Dei Vespri 107 –

piano T, questo è sito in un più ampio fabbricato con accesso dal civico 107

della Via Dei Vespri. L'appartamento è conforme alla planimetria catastale

(Allegato F) ed uno dei vani, adibito a ripostiglio, presenta un accesso

indipendente sia dall'androne condominiale che dalla Via dei Vespri. I soffitti

sono piani con un'altezza di circa 4,00. Di seguito si riportano i dati metrici dell'immobile in questione.

Appartamento sito nel Comune di Misterbianco - Via dei Vespri - 107 - piano terra

1. Cucina:	8,80 m ²
2. Letto:	16,00 m ²
3. Lettino:	5,60 m ²
4. WC:	4,48 m ²
5. Stanza con accesso indipendente:	9,88 m ²
6. Pranzo:	13,36 m ²
7. di impegno:	11,04 m ²
Totale superficie utile coperta	69,16 m²
8. Terrazzo:	24,80 m ²
9. Balcone prospetto cortile interno:	8,60 m ²
Totale superficie utile scoperta	33,40 m²

In merito al deposito sito nel Comune di Misterbianco - Via dei Vespri - 107 - piano Seminterrato. L'immobile in questione trova accesso da un cancello in ferro posto alla fine di uno stretto vicolo che verosimilmente è una prosecuzione della Via dei Vespri, Misterbianco (CT). Anche in questo caso l'immobile presenta delle difformità dalla planimetria catastale (Allegato G), difatti si sono riscontrati dei tramezzi interni non riportati nella planimetria catastale, ma soprattutto una scala di collegamento con il terrazzo dell'appartamento sito al piano terra di cui all'allegato F menzionato nel presente paragrafo. Le modifiche sono riportate nell'allegato elaborato grafico

(Allegato H). I soffitti sono piani e l'altezza utile è pari a circa 1.90 m. Di seguito si riportano i dati metrici dell'immobile in questione.

Deposito sito nel Comune di Misterbianco - Via dei Vespri - 107 - piano seminterrato

1. Deposito:	86,47 m ²
2. Vano:	4,63 m ²
Totale superficie utile coperta	91,10 m²

Infine per quanto attiene i depositi siti nel Comune di Santa Maria di Licodia si evidenzia che gli immobili in questione risultano di fatto unificati in un unico immobile, pertanto non risultano conformi alle allegate planimetrie catastali (Allegati I1 e I2). Inoltre all'interno dell'immobile è stato realizzato un locale uffici posto al primo piano che non risulta rappresentato nelle citate planimetrie. Infine nella corte è inserita una tettoia non riportata nelle planimetrie in questione. L'attuale stato dei luoghi è rappresentato nell'elaborato grafico allegato con la lettera L. I soffitti sono piani con un'altezza di circa 5,2 metri. I dati metrici dell'immobile sono di seguito elencati:

Deposito sito nel Comune di Santa Maria di Licodia - Via Alcide De Gasperi n. 58 - piano terra e primo

1. Deposito (piano terra):	551,33 m ²
2. Vano (piano terra):	10,63 m ²
3. WC (piano terra):	4,28 m ²
4. WC (piano terra):	4,28 m ²
5. Uffici (piano terra):	12,55 m ²
6. Uffici (piano terra):	17,00 m ²

Totale superficie utile coperta	600,07 m²
7. Corte:	<u>4.000,00 m²</u>
Totale superficie utile scoperta	4.000,00 m²

Rifiniture. In merito all'immobile con accesso dai civici 103-105 della Via dei Vespri – Misterbianco (CT) si precisa che il piano terra si presenta in buone condizioni manutentive, mentre al primo piano si notano danni al soffitto dovuti verosimilmente ad infiltrazioni di acqua provenienti dal soprastante lastrico solare, oltre che ad alcuni danni che si notano nel WC al primo piano, in prossimità della colonna di scarico. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato, le pareti dei servizi sono rivestiti in piastrelle di maiolica smaltata fino ad un'altezza di circa 1,50. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, quelli esterni in legno con vetro singolo. L'impianto idrico ed elettrico sono presenti e sono realizzati interamente sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è assente. La medesima tipologia di rifiniture si rileva anche nell'appartamento sito in Misterbianco – Via Di Vespri 107 – piano terra. In detto immobile tuttavia non si rilevano danni di sorta ed il pavimento è realizzato in segato di marmo.

In merito al deposito sito in Misterbianco – Via Di Vespri 107 – piano seminterrato, il pavimento è realizzato in battuto di cemento e le pareti ed il soffitto sono lasciate al nudo del rinzaffo. Non si rilevano impianto idrico e/o elettrico. Il cancello di accesso dal vicolo su Via dei Vespri è realizzato in ferro a doppio battente.

Infine per quanto attiene il deposito sito in Santa Maria di Licodia, Via Alcide De Gasèri n. 58, la pavimentazione del deposito è realizzata in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono lasciati al nudo dell'intonaco. Nella zona





uffici e nei servizi si rileva pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti delle pareti in maiolica smaltata. Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti e sono realizzati in parte fuori traccia in parte sottostraccia. L'accesso avviene attraverso tre grandi varchi chiusi con portoni in ferro a 4 battenti. Nella zona uffici si accede attraverso un portoncino anch'esso in ferro a due battenti. È stato realizzato un primo piano che sovrasta la zona uffici utilizzando strutture precarie non presente nella planimetria catastale. L'immobile si presenta in stato di abbandono, difatti si notano diversi ed estesi danni al soffitto con crollo di intonaco e ruggine diffusa nei travetti di armatura dovuti verosimilmente ad infiltrazioni di umidità dalla copertura sovrastante. Diverse vetrate che contornano l'edificio sulla sommità delle pareti risultano infrante con conseguente ingresso di volatili all'interno dell'immobile.

5. Occupanti e stato civile dei debitori esecutati. Al momento del sopralluogo gli immobile erano occupati come di seguito descritto:

- Immobile sito in Misterbianco Via dei Vespri 103-105 – Piani T e 1: ne detiene il possesso un nipote del debitore esecutato, generalizzato nell'apposito allegato ad uso esclusivo del Magistrato. L'immobile visibilmente non era abitato.

- Immobile sito in Misterbianco Via dei Vespri 107 – P.T.: risulta locato e quindi abitato dal conduttore e dalla figlia, generalizzati nell'apposito allegato ad uso esclusivo del Magistrato.

- deposito sito in Misterbianco Via dei Vespri 107 – P.S1: Al momento del sopralluogo non si rinveniva alcuna masserizia che facesse pensare ad un utilizzo dello stesso, pur non di meno essendo collegato all'appartamento a



piano terra si deve presumere che sia a disposizione del conduttore del detto immobile.

- depositi sito in Santa Maria di Licodia – P.T.: il possesso è detenuto da uno dei fratelli del debitore esecutato, generalizzato nell'apposito allegato ad uso esclusivo del Magistrato.

Per quanto attiene lo stato civile dei debitori esecutati entrambi risultano deceduti per quanto riguarda gli eredi questi risultano generalizzati nell'allegato M ad uso esclusivo del Magistrato.

6. Catasto. Dalle ricerche catastali, di cui si può trovare riscontro nelle allegate visure catastali storiche (Allegati N, O, P, Q, R), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti:

Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Misterbianco** / Partita: **1010375** / Foglio: **41** / Particella: **560** / Sub: **1** / Zona censuaria: -- / Categoria: **A/3** / Classe: **5** / Consistenza: **5 vani** / Superficie Catastale Totale **89 m²** escluse aree scoperte **81 m²** / Rendita: € **222,08** / Ubicazione: **VIA DEI VESPRI n. 107 Piano T**

Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Misterbianco** / Partita: **2284** / Foglio: **41** / Particella: **561** / Sub: -- / Zona censuaria: -- / Categoria: **A/3** / Classe: **3** / Consistenza: **4,5 vani** / Superficie Catastale Totale **120 m²** escluse aree scoperte **112 m²** / Rendita: € **144,09** / Ubicazione: **VIA DEI VESPRI n. 98-100-102 Piano T-1**

Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Misterbianco** / Partita: -- / Foglio: **41** / Particella: **560** / Sub: **3** / Zona censuaria: -- / Categoria: **C/2** / Classe: **5**



Consistenza: 72 m² / Superficie Catastale Totale 80 m² / Rendita: € 178,49 /

Ubicazione: VIA DEI VESPRI n. 107 Piano S1



Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Santa Maria di Licodia** / Partita: -- / Foglio:

14 / Particella: **22** / Sub: **1** / Zona censuaria: -- / Categoria: **C/2** / Classe: **5** /

Consistenza: 285 m² / Superficie Catastale Totale 359 m² / Rendita: € 677,07

/ Ubicazione: STRADA PROVINCIALE 229II n. SN Piano T



Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Santa Maria di Licodia** / Partita: -- / Foglio:

14 / Particella: **22** / Sub: **2** / Zona censuaria: -- / Categoria: **C/2** / Classe: **5** /

Consistenza: 285 m² / Superficie Catastale Totale 305 m² / Rendita: € 724,59

/ Ubicazione: STRADA PROVINCIALE 229II n. SN Piano T



7. **Provenienza e titolarità.** Da un'analisi della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di parte, nonché dall'analisi dei rogiti consultati presso l'Archivio Notarile di Catania, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si da di seguito una descrizione della titolarità dell'immobile del compendio immobiliare.

Per quanto attiene l'appartamento ed il deposito siti in Misterbianco, Via dei Vespri 107 rispettivamente al piano terra e seminterrato, il de cuius

deteneva la piena proprietà dei detti immobili a lui così pervenuti:

a mezzo atto di donazione e divisione ai rogiti del Notaio Michelangelo Caruso di Misterbianco (CT) del 13/01/1997, a favore del debitore esecutato, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il



Quanto all'immobile sito in Misterbianco – Via Dei Vespri 103-105 – piani T e 1 il *de cuius* [REDACTED] deteneva 1/6 indiviso della piena proprietà a mezzo atto di acquisto e divisione ai rogiti del Notaio Adriana Milazzo di Misterbianco (CT) del 23/12/1985, a favore del debitore esecutato, trascritto presso la C.RR.II. di Catania [REDACTED].

Si precisa che essendo il debitore esecutato [REDACTED] deceduto il [REDACTED], tutti i suoi eredi hanno espresso volontà di rinuncia all'eredità a mezzo atto ai rogiti del Notaio Michele Sipione di Catania del [REDACTED] che non risulta trascritto (Allegato S). Alla data di stesura della presente non risulta ancora nominato un curatore dell'eredità giacente.

Per quanto attiene le quote di proprietà (di cui si dirà più avanti) del *de cuius* [REDACTED], deceduto prima dell'instaurazione dell'odierno Giudizio, queste cadono in eredità, ai sensi dell'art. 582 C.C., alla moglie, sig.ra [REDACTED], nonché ai fratelli: [REDACTED].

[REDACTED] nata a Biancavilla [REDACTED], nato a Biancavilla il [REDACTED]. Quest'ultimo risulta deceduto il [REDACTED], pertanto, ai sensi del'art. 542 C.C., gli succedono la moglie, Sig. [REDACTED], nata a Paternò il [REDACTED], ed i figli [REDACTED], nata a Paternò il [REDACTED] e [REDACTED], nato a Paternò il [REDACTED]. Al padre [REDACTED] succede, per rappresentanza, la figlia [REDACTED] (alla data di stesura della presente, minorenni). Il *de cuius* [REDACTED] possedeva 1/3 della piena proprietà



indivisa del fabbricato sito in Santa Maria di Licodia, Via Alcide De Gasperi 58, a lui giunta per averlo edificato su terreno pervenutogli, in quota, a mezzo atto di vendita in Notar Leonardo Milone di Biancavilla del 21/03/1977.

La quota di proprietà del *de cuius* [REDACTED] risulta, alla data di stesura della presente, così ripartita:

- [REDACTED] 2/9 della piena proprietà indivisa
- [REDACTED] 1/27 della piena proprietà indivisa
- [REDACTED] 1/27 della piena proprietà indivisa
- [REDACTED] 1/81 della piena proprietà indivisa
- [REDACTED] della piena proprietà indivisa
- [REDACTED] 1/81 della piena proprietà indivisa

8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione. Per quanto attiene il deposito e l'appartamento sito in Misterbianco – Via Dei Vespri 107 rispettivamente ubicati al piano seminterrato e piano terra, gli immobili in questione furono edificati in forza di licenza edilizia n. 238 del 05/08/1967.

In merito all'immobile sito in Misterbianco Via Dei Vespri 103-105 piani T e 1, come si evince dalla planimetria catastale questa è stata presentata in data 31/12/1939, pertanto risulta edificato prima che entrasse in vigore la Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942.

Risulta rilascia concessione edilizia n. 4022 del 22/06/1999 relativa alla ristrutturazione edilizia dell'immobile in questione.

Infine per quanto attiene i depositi ubicati nel Comune di Santa Maria di Licodia, gli stessi furono edificati in virtù di Licenza Edilizia rilasciata il 28/07/1977, pratica 128, prot. 3249. In merito ai detti immobili è stata

rilasciata licenza edilizia n. 3 del 20/03/2006, per aver edificato il fabbricato in difformità rispetto al progetto originario e n. 17 del 17/07/2015 relativa al rifacimento del tetto del fabbricato (Allegato T).

Appare opportuno rilevare quanto segue:

- Per quanto attiene l'immobile con accesso dalla Via Dei Vespri 103-105 – Misterbianco – Piani T e 1 si dovrà presentare CILA tardiva inerente la diversa distribuzione di spazi interni sia al piano terra che al piano primo, e successivamente provvedere al deposito di nuova planimetria catastale a mezzo di procedura DOCFA, con un costo complessivo di circa € 2.500,00
- Per quanto attiene i depositi siti in Santa Maria di Licodia si dovrà provvedere alla demolizione degli uffici realizzati al piano primo con struttura precaria, e si dovrà realizzare parete di divisione per il distacco del subalterno n. 3 oltre la realizzazione di recinzione per la delimitazione della corte di pertinenza del sub. 3 con un costo presunto di circa € 6.000,00. All'esito dovrà essere aggiornata la planimetria catastale a mezzo procedura DOCFA con un costo di circa € 500,00.

9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (Allegati U, V, W, Y, X, Z) le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul compendio immobiliare oggetto di causa sono le seguenti:

Trascrizioni pregiudizievoli.

- 1) atto di sequestro conservativo, trascritto presso la C.RR.II. di Catania in data 14/10/2011 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Catania contro i debitori esecutati, relativo a tutto il compendio pignorato.

2) Annotazione di sentenza di condanna definitiva alla formalità di cui al punto precedente, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il [REDACTED], relativa a tutto il compendio pignorato.

3) atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la C.RR.II. di Catania in data [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Milano contro [REDACTED] relativo all'appartamento a P.T. ed al deposito a piano seminterrato con accesso dalla Via Dei Vespri 107 – Misterbianco (CT) – (Foglio 41, part. 560 sub. 1 e 3).

Iscrizioni Pregiudizievoli

4) Ipoteca Giudiziale in dipendenza da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Catania il 14/07/2005, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania [REDACTED] per € 70.000,00 (sorte capitale € 51.645,69) contro [REDACTED] ed altri a favore di [REDACTED] con sede in Milano – relativa all'appartamento a P.T. ed al deposito a piano seminterrato con accesso dalla Via Dei Vespri 107 – Misterbianco (CT) – (Foglio 41, part. 560 sub. 1 e 3).

5) Ipoteca Giudiziale in dipendenza da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Catania il 06/06/2006, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania [REDACTED] per € 300.000,00 (sorte capitale € 254.806,08) contro [REDACTED] ed altri a favore di [REDACTED] con sede in Roma – relativa all'appartamento

a P.T. ed al deposito a piano seminterrato con accesso dalla Via Dei Vespri 107 – Misterbianco (CT) – (Foglio 41, part. 560 sub. 1 e 3).

10. Valutazione. La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi “descrizione degli immobili” e “rifiniture”). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo “sintetico” e quello “analitico”. Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per ognuno degli immobili oggetto di procedura.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge 27/07/78 N° 392 – art. 13) si trasformeranno queste superfici in “nette coperte fittizie”, moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25. Per quanto concerne la corte questa verrà moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,10.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall'immobile. Valutando il valore mensile dell'affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di



mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfritto e le inesigibilità. Tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,03$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell'immobile.

Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei due valori su descritti.

Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima per ogni singolo immobile pignorato:

Appartamento sito in Misterbianco (CT) – Via dei vespri 103-105 – Piano terra, primo e secondo

Superficie netta coperta reale:	77,26 m ²
Superficie scoperta m ² 24,78x0,25:	<u>6,20 m²</u>
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	83,46 m ²

In seguito ad indagini di mercato, date le caratteristiche e lo stato manutentivo dell'immobile, si è accertato che il valore medio di mercato, per immobili di tale tipologia, si aggira intorno ai € 800,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_s = 83,46 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 800,00 = \text{€ } 66.768,00 \text{ (diconsi euro sessantaseimilasettecentosessantotto/00)}$$

Da indagini di mercato condotte nella zona si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 4.800,00 (pari a € 400,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ } 4.800,00 - 0,30 \times \text{€ } 4.800,00) = \text{€ } 3.360,00$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 3.360,00/0,03 = \text{€ } 112.000,00$ (diconsi euro centododicimila/00)

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (66.768,00 + 112.000,00)/2 = \text{€ } 89.384,00.$$

Poiché l'esecutato è titolare di 1/6 della piena proprietà indivisa oltre a calcolare la quota parte del valore su indicato si opererà una riduzione del 20% dovuta al fatto che l'acquirente non potrà godere per intero dell'immobile.

Calcolo del valore della quota indivisa:

$$\text{€ } 89.384,00 : 6 = \text{€ } 14.897,33$$

$$\text{€ } 14.897,33 - 20\% \text{ di } \text{€ } 14.897,33 = \text{€ } 11.917,87$$

Ai sensi del punto *m* del mandato, considerato lo stato dell'immobile, a giudizio di questo CTU, è opportuno considerare una riduzione del valore





stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

$$€ 11.917,87 - 10\% \text{ di } € 11.917,87 = € 10.726,08.$$

In cifra tonda si ha: Valore di mercato della quota pari ad 1/6 della piena proprietà indivisa dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 11.000,00** (diconsi euro undicimila/00).





Appartamento sito in Misterbianco (CT) – Via dei vespri 107 – Piano terra -

Superficie netta coperta reale: **69,16 m²**

Superficie scoperta m² 33,40x0,25: **8,35 m²**

TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE **77,51 m²**

In seguito ad indagini di mercato, date le caratteristiche e lo stato manutentivo dell'immobile, si è accertato che il valore medio di mercato, per immobili di tale tipologia, si aggira intorno ai € 800,00 al metro quadrato di superficie netta coperta



Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_s = 77,51 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 800,00 = \text{€ } 62.008,00 \text{ (diconsi euro sessantaduemilaotto/00)}$$

Dal contratto di locazione esibito allo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 4.200,00 (pari a € 350,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ } 4.200,00 - 0,30 \times \text{€ } 4.200,00) = \text{€ } 2.940,00$$



Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 2.940,00/0,03 = € 98.000,00$ (*diconsi euro novantottomila/00*)

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$$V = (V_s + V_a)/2 = € (62.008,00 + 98.000,00)/2 = € 80.004,00.$$

Ai sensi del punto *m* del mandato, considerato lo stato dell'immobile, a giudizio di questo CTU, è opportuno considerare una riduzione del valore stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

$$€ 80.004,00 - 10\% \text{ di } € 80.004,00 = € 72.003,60.$$

In cifra tonda si ha: **Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € 72.000,00** (*diconsi euro settantaduemila/00*).

Deposito sito in Misterbianco (CT) – Via dei vespri 107 – Piano seminterrato

Superficie netta coperta reale: 91,10 m²

TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE 91,10 m²

In seguito ad indagini di mercato, date le caratteristiche e lo stato manutentivo dell'immobile, si è accertato che il valore medio di mercato, per immobili di tale tipologia, si aggira intorno ai € 500,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$V_s = 91,10 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 500,00} = \text{€ } 45.550,00$ (diconsi euro quarantacinquemilacinquecentocinquanta/00)

Da indagini di mercato condotte nella zona si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 1.800,00 (pari a € 150,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 1.800,00 - 0,30 \times \text{€ } 1.800,00) = \text{€ } 1.260,00$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 1.260,00/0,03 = \text{€ } 42.000,00$ (diconsi euro quarantaduemila/00)

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (45.550,00 + 42.000,00)/2 = \text{€ } 43.775,00.$

Ai sensi del punto *m* del mandato, considerato lo stato dell'immobile, a giudizio di questo CTU, è opportuno considerare una riduzione del valore stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

$\text{€ } 43.775,00 - 10\% \text{ di } \text{€ } 43.775,00 = \text{€ } 39.397,50.$

In cifra tonda si ha: **Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € 39.000,00** (diconsi euro trentanovemila/00).

Deposito sito in Santa Maria di Licodia (CT) – Via Alcide De Gasperi 58 –

Piano terra

Superficie netta coperta reale:

600,07 m²

Superficie scoperta (corte) m² 4.000,00x0,1:

400,00 m²

TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE 1.000,07 m²

In seguito ad indagini di mercato, date le caratteristiche e lo stato manutentivo dell'immobile, si è accertato che il valore medio di mercato, per immobili di tale tipologia, si aggira intorno ai € 500,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$V_s = 1.000,07 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 300,00 = \text{€ } 300.021,00$ (diconsi euro trecentomilaventuno/00)

Da indagini di mercato condotte nella zona si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 18.000,00 (pari a € 1.500,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 18.000,00 - 0,30 \times \text{€ } 18.000,00) = \text{€ } 12.600,00$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 12.600,00/0,03 = \text{€ } 420.000,00$ (diconsi euro quattrocentoventimila/00)

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (300.021,00 + 420.000,00)/2 = \text{€ } 360.010,00.$

Poiché l'esecutato è titolare di 1/3 della piena proprietà indivisa oltre a calcolare la quota parte del valore su indicato si opererà una riduzione del 20% dovuta al fatto che l'acquirente non potrà godere per intero dell'immobile.

Calcolo del valore della quota indivisa:

€ 360.010,00 : 3 = €120.003,33

€120.003,33 – 20% di €120.003,33 = € 96.002,67

Ai sensi del punto ^m del mandato, considerato lo stato dell'immobile, a giudizio di questo CTU, è opportuno considerare una riduzione del valore stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

€ € 96.002,67 – 10% di € 96.002,67 = € 86.402,40.

In cifra tonda si ha: Valore di mercato della quota pari ad 1/3 della piena proprietà indivisa dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € **86.500,00** (*diconsi euro ottantaseimilacinquecento/00*).

11. Millesimi e Debiti Verso il Condominio. Dalle indagini esperite al momento del sopralluogo non risulta un condominio costituito.

12. Piano di vendita

Divisibilità. A giudizio dello scrivente è opportuno vendere il compendio immobiliare in quattro lotti distinti come di seguito evidenziato.

Lotto n° 1. Tale lotto è costituito dalla quota pari ad 1/6 della piena proprietà indivisa di un appartamento sito in Misterbianco (CT) – Via dei Vespri 103-105 – Piano terra, primo, e secondo che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di € **11.000,00**

Lotto n° 2. Tale lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento sito in Misterbianco (CT) – Via dei Vespri 107 – Piano terra che nella stima



riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di €
72.000,00



Lotto n° 3. Tale lotto è costituito dalla piena proprietà di un deposito sito in Misterbianco (CT) – Via dei Vespri 107 – Piano seminterrato che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di €
39.000,00



Lotto n° 4. Tale lotto è costituito dalla quota pari ad 1/3 della piena proprietà di n. 2 depositi siti in Santa Maria di Licodia (CT) – Via Alcide De Gasperi 58 – Piano terra che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di € 86.500,00



Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.



Catania, addì 06.07.2023

H.C.T.U.



dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza

