

Eva Grillo architetto

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

Esec.n°317/2021

G.E. : Dott.ssa M.Chisari

Procedimento promosso da [REDACTED]
nei confronti di [REDACTED]

22/05/2024

L'esperto

Dott. Arch. Eva Grillo

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879

1

Eva Grillo architetto

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

Esec.n°317/2021

G.E. : Dott.ssa M.Chisari

Procedimento promosso [REDACTED]
nei confronti di [REDACTED]

Conferimento incarico di stima

L'anno 2023, il 8 giorno del mese di Marzo, a seguito di decreto di nomina emesso nella Proc. N° 317/2021 R.G. Es. Imm., compariva il sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Eva Grillo, accettava l'incarico prestando giuramento.

Con lo stesso provvedimento il Giudice dell'Esecuzione richiede al sottoscritto di :

- 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

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879

Eva Grillo architetto

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

c- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di *successione mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione nè 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 di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio ;

e- segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad 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,

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879

Eva Grillo architetto

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, dpr 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;

Eva Grillo architetto

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, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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;

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879

Eva Grillo architetto

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

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

Eva Grillo architetto

gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s- determini il **valore di mercato** 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, considerando 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- alleggi 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;

Eva Grillo architetto

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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

Eva Grillo architetto

Operazioni peritali

Il giorno 30 Marzo 2023 alle ore 16:00 il sottoscritto CTU è presente sui luoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare giusta procedura esecutiva reg. gen. 317/2021 G.E. : Dott.ssa M.Chisari, promossa da [REDACTED]. Il sottoscritto ha eseguito rilievi fotografici all'interno dell'immobile; è stato possibile verificare lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si concludono alle ore 16:52.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

a- identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

-Unità immobiliare sita nel Comune di Catania (CT), Via Fossa della Creta n.40 piano: 8; censita al NCEU al foglio 30, particella 120 sub.97 (Cat. A/3, vani 5,5). L'immobile confina a Est con altra unità immobiliare e con vano scala comune, a Sud e a Ovest con stacco su cortile condominiale e a Nord con stacco su via Palermo.

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;

Eva Grillo architetto

Dalla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento è emerso che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore ed i dati riferiti al bene corrispondono alla relativa nota di trascrizione.

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

-Unità immobiliare sita nel Comune di Catania (CT), Via Fossa della Creta n.40 piano: 8; censito al NCEU al foglio 30, particella 120 sub.97 (Cat. A/3, vani 5,5), scala D interno 15.

La proprietà del bene è intestata per la quota di ½ cada uno agli esecutati.

d- accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

L'immobile è pervenuto in proprietà agli esecutati con atto di compravendita, in

regime di comunione legale dei beni, da [REDACTED],
Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M.+39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879

Eva Grillo architetto

titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita,
Notaio Fiorito Adriana, del 24-06-1999 rep. 301210 e trascritto presso l'Ufficio del
Territorio di Catania il 28-06-1999 al n. 23016 del registro generale e al n. 16862 del
registro particolare.

*e- segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo
accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la
documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore
precedente;*

E' stato possibile procedere al completo accertamento dei beni. Non è stato
necessario richiedere una integrazione della documentazione prodotta.

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

Dall'analisi dell'elenco delle formalità relativo alla ispezione ipotecaria effettuata in
data 21/05/2024 è emerso quanto segue:

Nota di trascrizione del 24/06/2021 reg.gen. 29056 reg.part.21791

atto giudiziario del 22/04/2021 rep. 3906

atto esecutivo - verbale di pignoramento

immobili censiti al foglio 30 part. 120 sub.97

Via Fossa della Creta n.40

A favore di [REDACTED]

Eva Grillo architetto

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;

L'immobile è censito al NCEU al foglio 30, particella 120 sub.97 (Cat. A/3, vani 5,5). I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alle specifiche catastali del bene. La planimetria risulta depositata agli uffici catastali, tuttavia questa non risulta conforme allo stato dei luoghi alla data del sopralluogo. Infatti, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento lato sud-ovest del ballatoio, chiusura con n.2 verande di porzioni dei ballatoi lato sud e ovest e modifica del prospetto.

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

Al fine di verificare le destinazioni dell'area previste dallo strumento urbanistico, in data 16/04/2024 è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il lotto ricade:

- in parte in Zona "F" di cui alle N.T.A. artt. 11,17;
- in parte in Zona "C" D.I. 1444/68;
- in parte in Zona di Vincolo Assoluto di cui alle N.T.A. art. 27;

- in parte in Sede Stradale per le previsioni di Piano.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690879

Eva Grillo architetto

Inoltre:

- gran parte della particella ricade in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. b) – aree di cui all'art.142 comma 1 lett.

c) - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. (Acquasanta), e in "Aree con livello di tutela 1" - Art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico;

- la particella è interessata dal tracciato della Metropolitana, vincolo "Fasce e strade ferrate" – Tratta Stesicoro - Aeroporto;

- ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

in allegato il CDU e lo stralcio del P.R.G.

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.

- Unità immobiliare sita nel Comune di Catania (CT), Via Fossa della Creta n.40.

Da una prima analisi della planimetria catastale è emerso che l'immobile è stato accatastato in data 23/09/1970; pertanto al fine di verificare la conformità urbanistica

dell'immobile oggetto del pignoramento, il sottoscritto ha fatto richiesta di accesso

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia

M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com

eva.grillo@archiworldpec.it

P. IVA 04685690879

Eva Grillo architetto

agli atti presso l'archivio storico del Comune di Catania che detiene la documentazione urbanistica degli immobili realizzati dal 1923 al 1970.

In data 08/05/2023 a mezzo posta elettronica, il sottoscritto inviava richiesta all'archivio storico che rispondeva con esito negativo in data 23/05/2023.

Successivamente, il 06/06/2023 si inoltrava a mezzo pec richiesta di accesso agli atti presso la direzione urbanistica del Comune di Catania e la richiesta veniva protocollata al n.246285. In data 22/06/2023 il Comune di Catania rispondeva a mezzo pec comunicando l'avvio del relativo procedimento amministrativo. Dopo ripetuti solleciti senza esito, inviati dal sottoscritto all'amministrazione comunale, in data 09/10/2023 la G.E. ha emesso l'ordine, nei confronti del Comune di Catania, di consegnare al consulente la documentazione richiesta.

In data 12/10/2023 il Comune richiede al sottoscritto di integrare la documentazione inviata con copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto del pignoramento, che viene prontamente fornito.

Solo in data 06/11/2023 il Comune di Catania comunica a mezzo pec l'esito negativo della ricerca, ma nel documento prodotto ed allegato alla pec si evince che il Comune di Catania ha riportato l'indirizzo di un immobile estraneo alla procedura ed ubicato in un altro indirizzo. Pertanto il sottoscritto, a mezzo pec, comunica all'amministrazione comunale l'errore riportato nel documento ricevuto e richiede la verifica e la correzione dello stesso.

A conclusione, in data 09/11/2023 il sottoscritto riceve pec del Comune di Catania in cui si comunica la conclusione del procedimento con esito negativo; ovvero non esiste documentazione urbanistica relativa all'intero edificio in cui è ubicato

l'appartamento oggetto del pignoramento.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia

M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com

eva.grillo@archiworldpec.it

P. IVA 04685690879

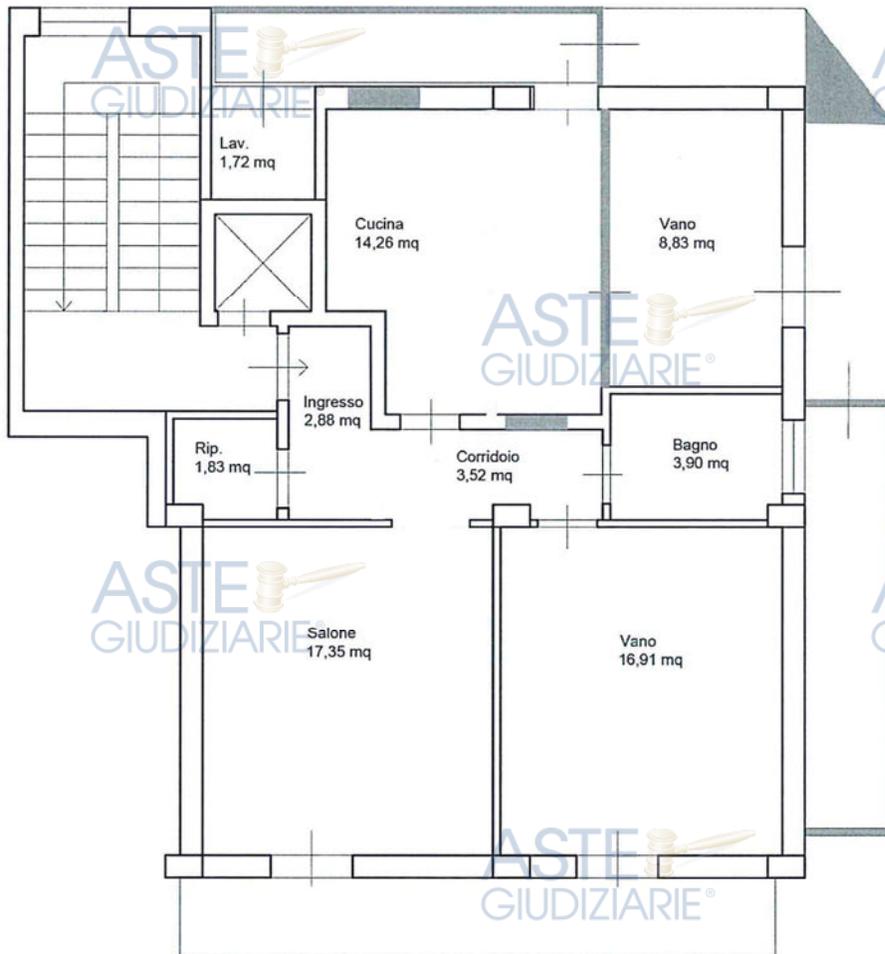
Eva Grillo architetto

In data 15/04/2024, in seguito al reperimento di un riferimento documentale, in possesso dell'Amministratore pro tempore del condominio, si è inoltrata nuova richiesta di accesso agli atti presso l'archivio storico del Comune di Catania che ha dato esito positivo.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente è stato realizzato con progetto approvato con Provvedimento n.1499 del 21/08/1963 e Variante approvata dalla Commissione Edilizia in data 23/02/1968. L'immobile è stato censito al N.C.E.U. in data 23/09/1970 e la planimetria depositata risulta conforme all'ultimo progetto approvato.

Il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'immobile e la restituzione planimetria dello stato di fatto, da cui si sono potute evidenziare le modifiche realizzate in assenza di autorizzazione/comunicazione presso gli uffici competenti.

Eva Grillo architetto



Scala 1:100

demolizioni

ricostruzioni



Pianta delle demolizioni e costruzioni

Infine, non risultano presentate istanze di condono per le difformità illustrate.