

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare 392/2023

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED] e [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U. Ing. Salvatore Rao



Procedura Esecutiva Immobiliare 392/2023

promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

1 - PREMESSA	2
2 - LE OPERAZIONI PERITALI	5
3 - LE RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6
4 - CONCLUSIONI	19

1. Premessa

Con decreto del 01/09/2023, il G.E. Dott. Francesco Lentano nominava C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe il sottoscritto Ing. Salvatore Rao, il quale in data 06/09/2023 prestava il giuramento di rito, ricevendo il seguente mandato:

- 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;
- 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;
- 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 né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- 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. 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^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 ablazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota
- k. 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.**).

- l. elenchi ed **individuati 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;
- 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 "indicazioni" di cui al MOD 1 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.
- A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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 procedente.

per espletare il quale veniva fissato il termine di giorni 120 dal giuramento.

2. Le operazioni peritali

Esaminati i fascicoli relativi alla procedura in esame, in data 08/09/2023 il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'immobile pignorato sito a Catania (Ct) in Via Delle Robinie n.4, Palazzina C, Scala A, piano terra-rialzato, al fine di porsi in comunicazione con i debitori e prospettare loro con chiarezza l'incarico ricevuto, lasciando davanti l'uscio un foglio con i recapiti a cui essere contattato.

Il giorno successivo il sottoscritto C.T.U. veniva contattato telefonicamente da una persona che si presentava come il Sig. [REDACTED], il quale riferiva di aver occupato l'immobile pignorato già da diversi anni e si rendeva disponibile a consentire l'accesso allo stesso.

In accordo con l'Avv. Angela Scarcella, custode nominato dal Giudice dell'esecuzione, veniva dunque stabilito per il giorno 28/09/2023 alle ore 9,30 l'accesso presso l'immobile pignorato, giusta convocazione di sopralluogo tramessa a mezzo di raccomandate A/R n.20074168671-1 e n.20074168672-2 del 12/09/2023 ai debitori esecutati, con raccomandate A/R n.20074168673-3, n.20074168674-4 e n.20074168675-5 del 12/09/2023 a tutti gli occupanti dell'immobile desunti da certificato di stato di famiglia, e con comunicazione P.E.C. dello stesso giorno al procuratore di parte ricorrente.

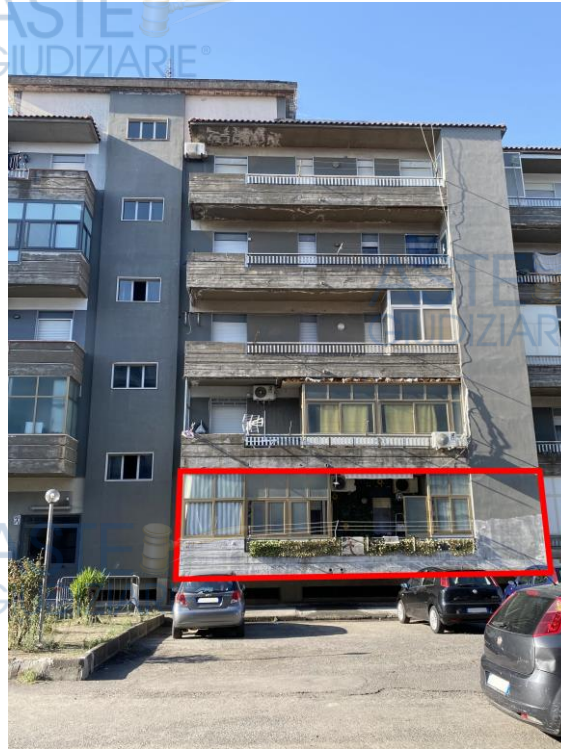
Il giorno 28/09/2023 alle ore 9,30, alla presenza del custode nominato Avv. Angela Scarcella, della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di soggetto occupante l'immobile pignorato, e del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], il sottoscritto C.T.U. procedeva a completi rilievi planimetrici e fotografici del bene pignorato, concludendo il sopralluogo alle ore 10,15, giusto verbale allegato alla presente (*Allegato 1*).

Il sottoscritto C.T.U. esperiva dunque le opportune e necessarie indagini al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Le risultanze ottenute dalle ricerche effettuate vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

3. Le risposte ai quesiti del 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.*



Vista d'insieme

Il bene pignorato da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento, è un appartamento destinato a civile abitazione (*evidenziato in rosso nella sovrastante vista d'insieme*) identificato come Interno A, posto al piano terra-rialzato di un edificio residenziale multipiano denominato Palazzina C, Scala A, appartenente ad un complesso residenziale sito a Catania (Ct), con ingresso dal civico n.4 della Via Delle Robinie.

Suddetto immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), in testa per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni ai coniugi [redacted] nato a [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted], e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted], al Foglio 100, Particella 369, Sub.4, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza catastale 4,5 vani, Superficie catastale totale 71,00 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 68,00 mq, Rendita di Euro 418,33, giusta visura storica catastale (*Allegato 4*).

N.B. La visura catastale dell'immobile pignorato riporta una errata indicazione del regime patrimoniale dei debitori Sig. [redacted] e Sig.ra [redacted] (comunione dei beni piuttosto che separazione dei beni), di cui meglio si dirà più avanti al punto c, nonché un'inesattezza

nell'indirizzo (Strada San Giorgio s.n., Scala A, piuttosto che il corretto Via Delle Robinie n.4, Palazzina C, Scala A).

L'appartamento confina a nord con area sovrastante spazio comune, ad est con vano scala condominiale, a sud con vano scala condominiale ed altra proprietà, ad ovest con area sovrastante spazio comune ed altra proprietà.

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.

E' stata verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, **a meno di una errata indicazione in entrambi del regime patrimoniale dei debitori, di cui meglio si dirà ai successivi punto c e punto f, nonché di inesatte diciture nella nota di trascrizione delle quote di proprietà in capo ai debitori (1/1 ciascuno anziché 1/2 ciascuno) e della via in cui è ubicato l'immobile pignorato (Strada San Giorgio piuttosto che la corretta Via Delle Robinie).**

La procedura esecutiva colpisce quota spettante alla parte debitrice.

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 né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

Dall'atto di vendita (Allegato 5) rogato il 21/09/2006 dal Notaio in Belpasso, iscritto presso il Collegio Notarile di Catania, Dott.ssa Daniela Corsaro, n.50951 del Repertorio e n.12327 della Raccolta, registrato a Catania (Ct) il 21/09/2006 al n.16274, Serie 1T, si evince che coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento in ragione di 1/2 ciascuno **dichiarandosi coniugati in regime di comunione legale.**

N.B.1 L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 6) rilasciato su richiesta del sottoscritto C.T.U. dal Comune di Catania (Ct) in data del 11/09/2023, attesta che i suddetti coniugi

hanno contratto matrimonio a [REDACTED] (Ct) in data 19/05/2001, usufruendo tuttavia del regime di separazione dei beni, così come riportato nelle relative annotazioni.

N.B.2 Suddetto atto di provenienza del 21/09/2006 riporta in allegato un'attestazione, rilasciata dal competente ufficio del Comune di Catania, di estinzione del diritto di prelazione con l'avvenuto pagamento della somma di €5.282,97 determinata ai sensi dell'art.1, comma 25, della L.560/93, e di libera alienabilità dell'immobile pignorato (senza alcun riferimento ad eventuale affrancazione del prezzo massimo).

Tale atto fu inoltre stipulato trascorsi sei anni e mezzo dal precedente atto di compravendita rogato il 07/03/2000 dal Notaio in Catania Dott.ssa Sebastiana Sciré Risichella, registrato a Catania (Ct) il 27/03/2000 al n.2795, tramite il quale la venditrice Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], lo acquistava dal Comune di Catania, la cui nota di trascrizione (*Allegato 7*) riporta testualmente alla Sezione D - Ulteriori informazioni - Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: ***"L'IMMOBILE IN OGGETTO NON PUO' ESSERE ALIENATO DALLA PARTE ACQUIRENTE, NEMMENO PARZIALMENTE, NE POTRA' ESSERNE MODIFICATA LA DESTINAZIONE D'USO, PER UN PERIODO DI DIECI ANNI DALLA DATA DI STIPULA DI QUANTO IN OGGETTO; FERMO RESTANDO CHE, NELL'IPOTESI DI VENDITA, AL COMUNE DI CATANIA SPETTERA IL DIRITTO DI PRELAZIONE, DA ESERCITARSI CON LE MODALITA DI CUI ALL'ART.732 C.C."***

Il sottoscritto C.T.U. ritiene sia stato fatto ricorso per la vendita all'art.19, comma 9, della L.R. 4/2003, che riduce da dieci a cinque anni la possibilità di alienazione di alloggi simili acquistati ai sensi della L.R. 43/1994, che recepiva con modifiche ed integrazioni la L. 560/1993, purché interamente pagato il prezzo di riscatto.

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare da visure ipotecarie effettuate (*Allegato 7*), che tramite atto di vendita rogato il 21/09/2006 dal Notaio in Belpasso, iscritto presso il Collegio Notarile di Catania, Dott.ssa Daniela Corsaro, n.50951 del Repertorio e n.12327 della Raccolta, trascritto a Catania (Ct) il 22/09/2006, Registro Particolare n.61708 e Registro Generale n.36308, i coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], acquisirono 1/2 ciascuno della proprietà dell'immobile pignorato dichiarandosi in regime di comunione legale (così riportato anche nella relativa nota di

trascrizione), da potere della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni.

N.B. Come già specificato al precedente punto c, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 6) attesta tuttavia che i debitorii hanno contratto matrimonio usufruendo del regime di separazione dei beni.

La suddetta Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] acquisì 1/1 della proprietà dell'immobile in esame in virtù dell'atto di compravendita rogato il 07/03/2000 dal Notaio in Catania Dott.ssa Sebastiana Sciré Risichella, n.46170 del Repertorio, trascritto a Catania (Ct) il 10/03/2000, Registro Particolare n.8426 e Registro Generale n.6305, da potere del Comune di Catania (Ct) per 1/1 della proprietà.

La quota di 1/1 della proprietà dell'immobile pignorato pervenne al Comune di Catania (Ct) in virtù dell'atto di compravendita rogato il 24/06/1981 dal Notaio in Catania (Ct) Dr. Vincenzo Ciancico, n.15794 del Repertorio, trascritto a Catania (Ct) il 01/07/1981, Registro Particolare n. 19427 e Registro Generale n.23877, da potere della [REDACTED] per 1/1 della proprietà, avvenuto ai sensi dell'art.7 della L. 25 del 15/02/1980 allo scopo di acquisire al patrimonio del Comune edifici da dare poi in affitto a persone sfrattate.

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.

Tutti gli atti prodotti sono sufficienti alla redazione della presente consulenza.

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare dalle visure ipotecarie effettuate (Allegato 7), e presenti sul fascicolo della procedura in esame, che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 22/09/2006, Registro Particolare n.17307 e Registro Generale n.61709, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO rogato dal Notaio in Belpasso (Ct) Corsaro Daniela in data 21/09/2006, Repertorio n.50952/12328, per un totale di €.170.000,00 a garanzia di un capitale di €.85.000,00, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione, e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

██████████, Cod. Fisc. ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione.

N.B. Come già specificato al precedente punto c, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 6) attesta tuttavia che i suddetti coniugi hanno contratto matrimonio usufruendo del regime di separazione dei beni;

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 14/01/2009 Registro Particolare n.994 e Registro Generale n.1573, nascente da atto giudiziario dell'Uff. Giud. Corte d'Appello di Catania del 29/12/2008, Repertorio 6933, a favore di ██████████ con sede a ██████████, Cod. Fisc. ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████, Cod. Fisc. ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e contro ██████████ nata a ██████████ il ██████████, Cod. Fisc. ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 30/06/2023 Registro Particolare n.24209 e Registro Generale n.32169, nascente da atto giudiziario della Corte d'Appello UNEP di Catania del 07/06/2023, Repertorio 564, a favore di ██████████ con sede a ██████████, Cod. Fisc. ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████, Cod. Fisc. ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale (così in nota anziché 1/2), e contro ██████████ nata a ██████████ il ██████████, Cod. Fisc. ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale (così in nota anziché 1/2).

N.B. Come già specificato al precedente punto c, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 6) attesta tuttavia che i debitori hanno contratto matrimonio usufruendo del regime di separazione dei beni.

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che l'immobile in esame risulta essere identificato, così come si evince dalla visura storica catastale (Allegato 4), al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), in testa per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni ai coniugi ██████████ nato a ██████████ il ██████████, Cod. Fisc. ██████████, e ██████████ nata a ██████████ il ██████████, Cod. Fisc. ██████████, al Foglio 100, Particella 369, Sub.4, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 5,

Consistenza catastale 4,5 vani, Superficie catastale totale 71,00 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 68,00 mq, Rendita di Euro 418,33.

N.B. Come già detto precedentemente, la visura catastale dell'immobile pignorato riporta una errata indicazione del regime patrimoniale dei debitori Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] (comunione dei beni piuttosto che separazione dei beni), nonché un'inesattezza nell'indirizzo (Strada San Giorgio s.n., Scala A, piuttosto che il corretto Via Delle Robinie n.4, Palazzina C, Scala A)

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non rispondenza dello stato di fatto di suddetto immobile rispetto alla relativa planimetria catastale (*Allegato 4*), per difformità di cui meglio si dirà nel successivo punto i, che tuttavia il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella “*Planimetria generale rilievo stato di fatto*” (*Allegato 2*).

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

Dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 8*) richiesto dal sottoscritto C.T.U. al competente Ufficio del Comune di Catania (Ct) con prot. n.423347 del 11/10/2023 e rilasciato il 06/11/2023, si evince che secondo il Piano Regolatore Generale Vigente, la particella sulla quale insiste il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è tipizzata nella Zona “E”, art.11 ed art.16 delle Norme di Attuazione, ricadente nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea, e ricompresa entro il perimetro della zona territoriale omogenea “C” come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare, dalla documentazione fornita dai competenti uffici comunali a seguito di richiesta di accesso agli atti, che l'immobile pignorato è situato al piano terra-rialzato di un edificio già denominato Palazzina C, Scala A, parte costituente di un complesso residenziale costruito nell'anno 1981 giusta concessione edificatoria rilasciata dal Comune di Catania (Ct) con provvedimento n.10 del 10/01/1980 (*Allegato 9*), volturata con provvedimento n.327 del 01/08/1981 (*Allegato 9*), e che ottenne autorizzazione di abitabilità rilasciata dal medesimo Comune il 05/08/1981 (*Allegato 9*).

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha tuttavia riscontrato delle difformità dello stato di fatto dell'immobile in esame rispetto agli elaborati grafici del progetto approvato (*vedi Allegato 2 – “Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile”*), le quali si possono riassumere in:

- difformità 1* : realizzazione di un ripostiglio avvenuta tramite la chiusura di un tratto del disimpegno con una parete in profilati di alluminio anodizzato e pannelli in PVC;
- difformità 2* : diversa destinazione degli spazi interni;
- difformità 3* : realizzazione di due verande con struttura precaria, poste sul balcone localizzato sul lato nord, di cui una adibita a cucinino.

Le note rilasciate dalla Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania (Ct) tramite P.E.C. del 06/11/2023 recante prot. n.460868/2023 e tramite P.E.C. del 20/12/2023 recante prot. n.532058/2023 (*Allegato 10*), evidenziano come non sia emersa alcuna ulteriore pratica edilizia riguardante l'immobile pignorato oltre a quelle prima menzionate, per cui si può dedurre che le suddette difformità siano state apportate senza le necessarie autorizzazioni.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che le *difformità 1* e *difformità 2* possano essere suscettibili di regolarizzazione mediante la presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.3, comma 5, della L.R. 16/2016, che comporterebbe costi inerenti sanzioni amministrative, aggiornamenti catastali e spese tecniche stimate complessivamente ed in maniera approssimativa in €.2.000,00 che verranno detratti in fase di stima del valore dell'immobile pignorato (*vedi risposta al quesito m del mandato*).

In relazione alla *difformità 3* si farà riferimento al successivo *punto j* del mandato.

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^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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Le già citate note rilasciate dalla Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania (Ct) tramite P.E.C. del 06/11/2023 recante prot. n.460868/2023 e tramite P.E.C. del 20/12/2023 recante prot. n.532058/2023 (*Allegato 10*), evidenziano come non sia emersa alcuna ulteriore pratica edilizia

riguardante l'immobile pignorato oltre a quelle prima menzionate al punto i, ed inoltre non risultano reperite procedure amministrative o sanzionatorie in riferimento allo stesso.

Il sottoscritto C.T.U. reputa che la sopra menzionata *difformità 3* non possa essere regolarizzata in quanto le due verande risultano prospicienti su pubblica strada e dunque in contrasto con le prescrizioni dell'art.20 della L.R. 4/2003, motivo per il quale se ne suggerisce la completa rimozione, con interventi di demolizione e ripristino che comporteranno spese stimate complessivamente ed in maniera approssimativa in €.1.500,00.

I costi sopra menzionati verranno detratti nel calcolo del valore di mercato dell'immobile pignorato, ed inoltre verrà introdotto un coefficiente correttivo su tale prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi (vedi risposta al quesito m del mandato).

Il sottoscritto non ritiene necessario il ricorso ad ulteriori provvedimenti di sanatoria oltre a quanto già precisato al precedente punto i.

N.B. A seguito di colloqui intercorsi con gli abitanti del fabbricato (Palazzina C, Scala A) a cui appartiene l'immobile pignorato, è emerso inoltre che al momento del sopralluogo non risultava formalmente costituito alcun condominio né dunque presente amministrazione condominiale, motivo per il quale non è stato possibile determinare eventuali spese condominiali non pagate in testa ai debitori.

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.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato abusivamente ed utilizzato quale residenza dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e dai figli, così come dichiarato sul relativo verbale (Allegato 1).

l) 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

a alla vigente normativa

ASTE GIUDIZIARIE®



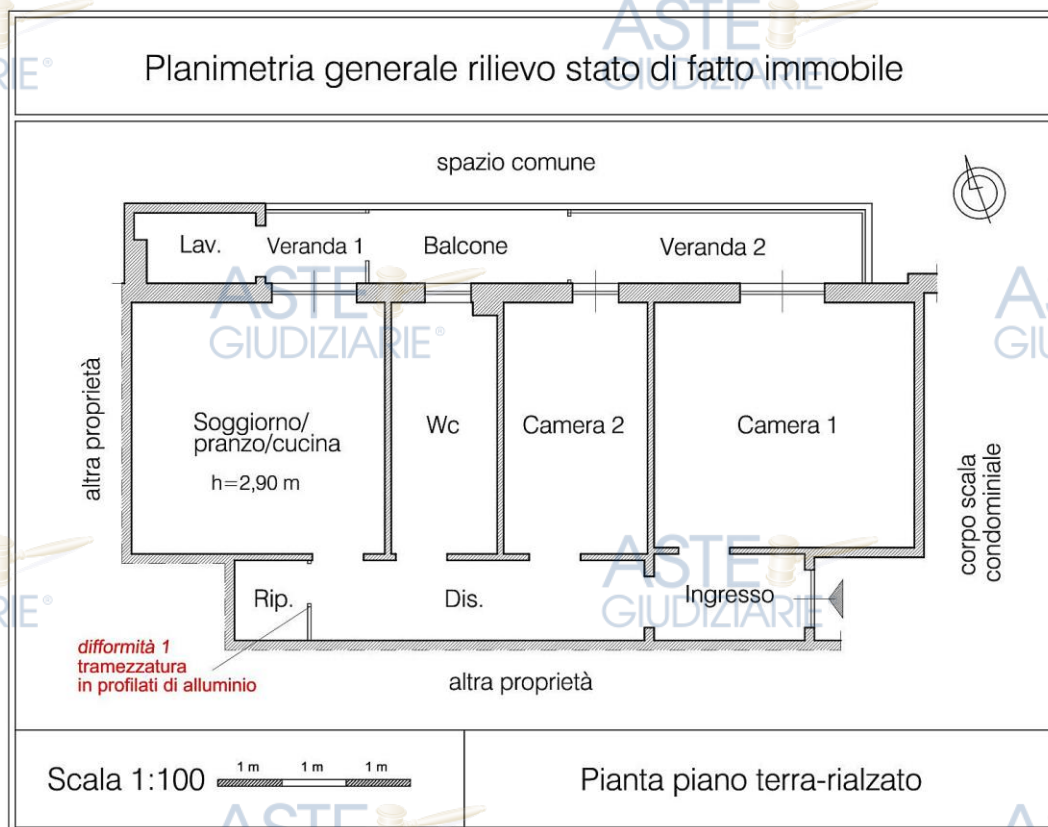
geoport® 100 m

La costruzione de

o-basso.
ale e carrabile su

L'ingresso all'abitazione
per chi arriva salendo

itazione - Foto n.7) è
rialzato.



L'abitazione in esame (vedi sopra "Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile") è composta da un ingresso (Ingresso - Foto n.8) direttamente comunicante con un primo vano adibito a camera da letto (Camera 1 - Foto n.9) e con un disimpegno (Disimpegno - Foto n.10) attraverso il quale si può raggiungere un secondo piccolo vano adibito a camera da letto (Camera 2 - Foto n.11), un bagno (Wc - Foto n.12), un vano adibito a soggiorno/pranzo/cucina (Soggiorno/pranzo/cucina - Foto n.13), ed un ripostiglio (Ripostiglio - Foto n.14) ricavato in fondo a detto disimpegno tramite una parete in profilati di alluminio anodizzato e pannelli in PVC dotata di porta interna.

Il vano adibito a soggiorno/pranzo/cucina possiede un'apertura esterna verso un balcone posto sul lato nord sul quale è localizzata una prima veranda con struttura precaria (Veranda 1 - Foto n.15) dotata di cucinino, attraverso la quale si accede ad una lavanderia (Lavanderia - Foto n.16) ed alla porzione restante del suddetto balcone (Balcone - Foto n.17) che permette a sua volta di raggiungere una seconda veranda con struttura precaria (Veranda 2 - Foto n.18) su di esso ricavata.

La camera 1 e la camera 2 possiedono aperture esterne direttamente su detta veranda 2.

I vani possiedono un'altezza utile di circa 2,90 m e presentano pavimenti ricoperti da mattonelle ceramiche, pareti tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed infissi interni in legno.

Il bagno e la lavanderia possiedono pavimentazioni in mattonelle ceramiche e, come la cucina, presentano pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Suddetto immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, ed inoltre la camera 1, la camera 2 ed il vano adibito a soggiorno/pranzo/cucina presentano un condizionatore d'aria ciascuno.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico (Boiler - Foto n.19) posto nella lavanderia.

Tutti gli impianti non risultano rispondenti ai requisiti di legge, ed in particolare si invita a mettere prontamente in sicurezza l'impianto elettrico che risulta gravemente danneggiato (Danni impianto elettrico - Foto n.20 e Foto n.21).

I costi di adeguamento degli impianti sono stimati approssimativamente e a corpo in €2.000,00 e verranno detratti in fase di stima (vedi risposta al quesito m del mandato).

Dalle misurazioni eseguite è possibile desumere che l'immobile in esame possiede la seguente superficie utile netta:

SUPERFICIE NETTA IMMOBILE PIGNORATO	
Destinazione	Sup. (mq)
Superficie netta interna	
-Ingresso	3,17
-Camera 1	15,55
-Dis.	6,50
-Camera 2	8,82
-Wc	6,41
-Cucina/Sala da pranzo	15,52
-Rip.	1,43
-Lav.	1,95
Totale parziale superficie netta interna piano primo	59,35
Superficie netta esterna	
-Veranda 1	1,85
-Veranda 2	5,34
-Balcone	3,56
Totale parziale superficie netta esterna piano primo	10,75
TOTALE SUPERFICIE NETTA	70,10

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE PIGNORATO				
	Superficie lorda (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione (destinazione)	Coefficienti di omogeneizzazione (piano)	Superficie commerciale omogeneizzata (mq)
Superficie coperta:				
-Vani abitazione	67,69	1,00	0,90	60,92
Superficie scoperta:				
-Verande	7,19	0,60	0,90	3,88
-Balcone (fino a 25,00 mq)	3,56	0,30	0,90	0,96
TOTALE				65,76

Lo stato di conservazione dell'immobile pignorato è nel complesso di tipo medio-basso, con ammaloramenti da umidità di infiltrazione presenti nell'intradosso del balcone sovrastante (*Umidità sottoballatoio balcone lato nord - Foto n.22*), nonché sul soffitto della lavanderia (*Umidità soffitto lavanderia - Foto n.23*), e dissesti sulle facciata (*Dissesti in facciata - Foto n.24*), motivo per il quale verrà introdotto uno specifico coefficiente correttivo in fase di stima del valore (*vedi risposta al quesito m del mandato*).

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.

Relativamente alle superfici ed allo stato dell'immobile sopra descritto, viene eseguita perizia di stima comparativa adottando il criterio della ricerca del più probabile prezzo di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro della superficie commerciale omogeneizzata precedentemente definita.

Avendo presenti i dati riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, si deduce che €/Mq. 700,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato sia di abitazioni di tipo economico appartenenti alla medesima zona dell'immobile in esame:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'Agata
Codice zona: E3

Microzona: 24

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	800	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	400	560	L	1,4	2	L
Autorimesse	Normale	500	750	L	2	3	L
Box	Normale	750	1100	L	3	4,5	L



e che risulta necessario introdurre gli opportuni coefficienti correttivi, avremo il seguente calcolo:

IMMOBILE PIGNORATO				
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)	Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà	Coeff. corr. per assenza garanzia vizi	Prezzo di mercato (€/mq)	Valore (€)
65,76	0,85	0,85	700,00	33.258,12
a detrarre spese per:				
- presentazione C.I.L.A.				€ 2.000,00
- spese di demolizione e ripristino				€ 1.500,00
- adeguamento impianti a norma di legge				€ 2.000,00

per cui:

$$€.33.258,12 - €.2.000,00 - €.1.500,00 - €.2.000,00 = €. 27.758,12$$

Ne consegue un valore stimato dell'intero immobile pignorato, arrotondato, pari a:

$$V = €.28.000,00$$

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.

Il sottoscritto C.T.U., vista la tipologia del bene ed in seguito dal sopralluogo effettuato, ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'abitazione sita a Catania (Ct) in Via Delle Robinie n.4, Palazzina C, Scala A, piano terra-rialzato, Interno A, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 100, Particella 369, Sub.4

o) allegghi 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.

Allegato 3 – Documentazione fotografica;

Allegato 4 – Visura storica catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa;

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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Il bene in esame appartiene ai debitori esecutati in piena proprietà, dunque è pignorato per l'intera quota e non risulta necessario prevedere una sua divisibilità.

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'abitazione sita a Catania (Ct) in Via Delle Robinie n.4, Palazzina C, Scala A, piano terra-rialzato, Interno A, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 100, Particella 369, Sub.4

Valore di stima (V) : € **28.000,00**

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

Non sono presenti molteplici beni pignorati in quota.

4. Conclusioni

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto, si rassegna la presente relazione.

Si allega alla presente:

- Allegato 1 - Verbale di sopralluogo;
- Allegato 2 - Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile;
- Allegato 3 - Documentazione fotografica;
- Allegato 4 - Visura storica catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa catastale;
- Allegato 5 - Atto di provenienza;
- Allegato 6 - Certificati di residenza, certificato di stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- Allegato 7 - Visure ipotecarie;
- Allegato 8 - Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 9 - Documentazione tecnica;
- Allegato 10 - Note rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania.

Catania (Ct), 02/01/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Salvatore Rao)