



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Giudice Dott. ssa C. Delfa

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Proc. Esecutiva Immobiliare N. 402/2023 R.G.

Promossa da: OLYMPIA SPV S.R.L.

Elenco elaborati:

✓ **Consulenza Tecnica d'Ufficio**✓ **Allegati**✓ **Parcella onorario e spese**

Paternò, lì 03/02/2025

Studio di ingegneria



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Giudice Dott.ssa C. Delfa

Relazione Tecnica d'Ufficio del C.T.U. Dott. Ing. Maria Antonella Longo nella
proc. Esecutiva immobiliare n. 402/2023 R.G. promossa da OLYMPIA SPV S.R.L.

INDICE

PREMESSA	3
<u>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO:</u>	
QUESITO A)	9
QUESITI B)	10
QUESITI C)	10
QUESITO D)	11
QUESITO E)	11
QUESITI F)	12
QUESITO G)	15
QUESITI I), J), K), L)	15
QUESITI M),N),O),P)	17
QUESITO Q)	18
QUESITI R),S),T)	18
QUESITO U)	21
QUESITO V)	21
QUESITI W),X)	21
CONCLUSIONI	22

PREMESSA

Con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 402/2023 R.G., il Giudice Dott.ssa C. Delfa nominava la sottoscritta dott. Ing. Maria Antonella Longo iscritta al n. A5174 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania e al n. 1407 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania, C.T.U. nella procedura di cui in oggetto, con il 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;

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

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore 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 di rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

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

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

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

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

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

j. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, 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;

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 DPR 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 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 in opponibili all'acquirente;

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o 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 abitati 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 **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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini **il valore di ciascun immobile**, procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo

state d'uso, la 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 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;

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

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

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

superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomodata 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".

Il G.E. concedeva alla scrivente giorni 90 dal giuramento di incarico, per il deposito della relazione peritale; inoltre, si riservava di fissare la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita successivamente al deposito della relazione.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 03/12/2024, ore 9:30, a seguito di avviso con raccomandata A.R. spedita agli esecutati in data 15/11/2024 e a mezzo p.e.c. alla parte procedente e al custode giudiziario in data 15/11/2024.

Nella data stabilita la scrivente si è recata in Catania, Via Luigi Negrelli n. 15, dove hanno avuto inizio le operazioni peritali di sopralluogo alla presenza, oltre del sottoscritto CTU, della parte esecutata e del custode giudiziario. (Vedasi Verbale di sopralluogo allegato D).

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. B), redigendo altresì la planimetria del fabbricato oggetto di esecuzione (all. C), richiedendo la visura catastale e planimetria catastale (all. A), acquisendo la documentazione relativa alla conformità urbanistica per il progetto

in sanatoria approvato dal Comune di Catania il 26/10/2000 e relativi grafici (all. F); visure ipotecarie (all. G), e titolo di proprietà (all. E).

Durante tale sopralluogo sono stati raccolti tutti quegli elementi ritenuti utili allo svolgimento del mandato; nell'occasione è stato effettuato un dettagliato rilievo dei luoghi oggetto di causa.

Si fa, altresì, notare che nel corso dell'espletamento dell'incarico peritale, oltre alle indagini svolte in occasione del sopralluogo eseguito, il C.T.U. ha effettuato l'esame degli atti istruttori nonché dei documenti acquisiti presso l'Agenzia del Territorio.

Nel seguito si riportano le risposte ai quesiti rispettando la sequenza come da mandato conferito.

Quesito a)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione indicata nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, è costituita da:

"Appartamento sito nel Comune di Catania (CT), Via Luigi Negrelli n. 15, piano 2, iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 28, particella 2095, sub. 6, Cat. A/4, vani 4, classe 4, R.C. 136,34".

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, indicata in catasto con particella 2095 sub. 6 con accesso diretto attraverso vano scala dal civico 15 di via Luigi Negrelli in Catania, ubicata al piano secondo, fa parte di un fabbricato multipiano che si articola su tre elevazioni fuori terra con copertura piana.

Suddetta unità oggetto di esecuzione, sita al piano secondo, si compone di soggiorno (11,38 mq), corridoio (9,21 mq), bagno (4,72 mq), letto 1 (14,10 mq), letto 2 (8,32 mq), lavanderia (0,93 mq), cucina (16,00 mq), per una superficie complessiva netta di circa 64,66 mq, oltre balcone lato Nord di 6,50 mq, con un'altezza utile dei locali di 2,95 m.

L'unità immobiliare, destinata ad abitazione, versa in un buono stato conservativo e risulta dotata di impianto idrico ed elettrico, le finiture sono realizzate con pavimenti in ceramica; i bagni sono rifiniti con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica. La porta d'ingresso è in legno, le porte interne e gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili.

Quesito b)

In riferimento alla identificazione dei dati catastali dell'immobile, come si evince dalla visura catastale, esso è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 28 part. 2095, sub 6, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 68 mq, superficie totale aree scoperte 66 mq, per proprietà 1/2 al debitore [REDACTED] e per proprietà 1/2 al debitore [REDACTED]

L'immobile, ubicato al piano secondo risulta confinante nel suo insieme a Sud con corte condominiale, a Nord con Via Luigi Negrelli, ad Ovest con altro appartamento in altra ditta e vano scala, ad Est con area verde su Via Gambetta, salvo altri attuali confini.

Quesito c)

L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 28 part. 2095, sub 6, piano secondo, risulta, in proprietà agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Si riferisce che, come si evince dalle dichiarazioni riportate in seno all'atto di proprietà, alla data dell'atto di *Compravendita* del 27/11/2003, i debitori esecutati dichiaravano di essere entrambi di stato libero. (*Vedasi Allegato E*).

Quesito d)

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione alla emerge che la nuda proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuto ai debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED] per atto di *Compravendita* del 27/11/2003 ai rogiti del dott. Fabrizio Grassi, notaio in Catania, Rep. N. 93435, raccolta n. 27973, registrato a Acireale in data 27/11/2003 ai n. 494 serie 1T. Come si evince dalla relazione notarile alla data del 03/10/2023 la storia del dominio ventennale, relativamente all' immobile oggetto di esecuzione indicato al foglio 28, particella 2095, sub. 6, sono state rilevate le seguenti provenienze e formalità:

“- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Grassi Fabrizio del 27/11/2003 rep. 93435/27973, trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Catania il 28/11/2003 al n. 34075 di formalità; favore: [REDACTED] nato a Catania il 12/07/1979 per ½ di piena proprietà, [REDACTED] nata a Catania il 23/07/1979 per ½ di piena proprietà; contro: [REDACTED] nata a Catania il 19/03/1927 per 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio di proprietà esclusiva della signora [REDACTED] nata a Catania il 19/03/1927 per 1/1 di piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita trascritto a Catania il 04/01/1964 al n. 833 di formalità e dell'atto di permuta trascritto a Catania il 14/05/1968 al n. 13618 di formalità.”

Quesito e)

Dagli accertamenti condotti dalla scrivente si riferisce che la documentazione prodotta in atti è sufficiente all'espletamento del mandato pertanto non risulta necessaria una eventuale integrazione da parte del creditore.

Quesito f)

Iscrizioni, trascrizioni, Ipoteche e pignoramenti inerenti all'unità immobiliare sita in Catania (CT), Via Luigi Negrelli n. 15, piano 2, foglio 28, part. IIa 2095 sub. 6.

- *TRASCRIZIONE* del 28/11/2003 - Registro Particolare 34075 Registro Generale 48065

Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 93435/27973 del 27/11/2003.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- *ISCRIZIONE* del 28/11/2023- Registro Particolare 8025 Registro Generale 48066 Pubblico Ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 93436/27974 del 27/11/2003.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

1. Iscrizione n. 4924 del 11/10/2023

- *TRASCRIZIONE* del 29/09/2023 - Registro Particolare 35206 Registro Generale 47074 Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5788 del 09/06/2023.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *ISCRIZIONE* del 11/10/2023- Registro Particolare 4924 Registro Generale 49161 Pubblico Ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 93436/27974 del 27/11/2003.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Formalità di riferimento iscrizione n. 8025 del 2003

Iscrizioni, trascrizioni, Ipoteche e pignoramenti inerenti al debitore esecutato

[REDACTED]

- *TRASCRIZIONE A FAVORE* del 28/11/2003 - Registro Particolare 34075
Registro Generale 48065 Pubblico Ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio
93435/27973 del 27/11/2003.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CATANIA (CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- *ISCRIZIONE CONTRO* del 28/11/2003 - Registro Particolare 8025 Registro
Generale 48066 Pubblico Ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 93436/27974 del
27/11/2003.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Immobili siti in CATANIA (CT)

SOGGETTO DEBITORE

1. Iscrizione n. 4924 del 11/10/2023

- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 29/09/2023 - Registro Particolare 35206
Registro Generale 47074 Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANIA
Repertorio 5788 del 09/06/2023.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CATANIA (CT)

- *ISCRIZIONE CONTRO* del 11/10/2023 - Registro Particolare 4924 Registro
Generale 49161 Pubblico Ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 93436/27974 del
27/11/2003.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Immobili siti in CATANIA (CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento iscrizione n. 8025 del 2003

Iscrizioni, trascrizioni, Ipoteche e pignoramenti inerenti al debitore esecutato

[REDACTED]

- *TRASCRIZIONE A FAVORE* del 28/11/2003 - Registro Particolare 34075
Registro Generale 48065 Pubblico Ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio
93435/27973 del 27/11/2003.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CATANIA (CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- *ISCRIZIONE CONTRO* del 28/11/2003 - Registro Particolare 8025 Registro
Generale 48066 Pubblico Ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 93436/27974 del
27/11/2003.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Immobili siti in CATANIA (CT)

SOGGETTO DEBITORE

2. Iscrizione n. 4924 del 11/10/2023

- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 29/09/2023 - Registro Particolare 35206
Registro Generale 47074 Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANIA
Repertorio 5788 del 09/06/2023.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CATANIA (CT)

- *ISCRIZIONE CONTRO* del 11/10/2023 - Registro Particolare 4924 Registro
Generale 49161 Pubblico Ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 93436/27974 del
27/11/2003.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Immobili siti in CATANIA (CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento iscrizione n. 8025 del 2003

(vedasi allegato G).

Quesito g)

I dati catastali corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento sia nella visura che nella planimetria catastale.

Quesiti i), j), k), l)

Nell'atto di *Compravendita* del 27/11/2003 ai rogiti del dott. Fabrizio Grassi, notaio in Catania, Rep. N. 93435, raccolta n. 27973, registrato in Acireale in data 27/11/2003, n. 494 serie 1T, si evince che l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Inoltre, dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso archivio storico del Comune di Catania emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato regolarizzato a seguito di progetto in sanatoria approvato in data 26/10/2000, provvedimento n. 22/0950, rilasciata alla richiedente [REDACTED] ai sensi della L. 47/85 E della L.R. 37/85 con istanze n. 27357 pratica n. 9646, n. 27359 del pratica n. 9648, n. 27360 pratica n. 9649 del 30/04/1986.

Dal confronto della planimetria di progetto e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si evince che sono state apportate modifiche interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale e il progetto in sanatoria che consistono nella rimozione di due porzioni di pareti nel corridoio e nel vano soggiorno e la realizzazione di una parete tra il vano letto 2 e il corridoio al fine di ricavare un locale lavanderia.

Tali modifiche necessitano di regolarizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

La procedura per la regolarizzazione delle variazioni dell'unità immobiliare consiste nella presentazione di una pratica C.I.L.A. (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) ai sensi dell'art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016 e s.m.i. (in recepimento dell'art. 6 del D.P.R. 380 del 6/6/2001) per le modifiche interne realizzate.

Per la regolarizzazione delle modifiche interne si procederà nel rispetto dell'art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016, che prevede al comma 2 ...*"Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione anche per via telematica dell'inizio lavori, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'art. 17 da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, i seguenti interventi possono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.....Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento di superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse"*

E al comma 5: *"La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 3, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 Euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di costruzione"*.

Pertanto ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della L.R. 16 del 10/08/2016, nel caso delle opere interne la sanzione per la mancata presentazione della relazione asseverata è pari a:

C1= € 1.000,00

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, la relazione tecnica

nonché la variazione della planimetria catastale da redigere, pari a € 1.000,00, per un importo complessivo di € 2.000,00, nonché il costo dei diritti di segreteria pari ad € 160,00.

Ai fini della regolarizzazione risulta, altresì, necessaria la presentazione di una pratica DOCFA all'Ufficio Agenzia del Territorio; il costo per le spese da versare al predetto ufficio ammonta ad 50,00 Euro, oltre spese a titolo di onorario per il tecnico abilitato di circa 300,00.

Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite all'interno dell'immobile è: $C_{totale} = € 1.000,00 + € 1.000,00 + € 160,00 + € 350,00 = € 2.510,00$

Quesiti m),n),o),p)

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico né da particolari vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Da quanto riferito dai debitori eseguiti al momento delle operazioni peritali, si specifica che, le spese fisse ordinarie autogestite, in quanto il condominio non risulta costituito, da distrarre per la pulizia delle parti comuni e della luce scala ammonta mensilmente a circa Euro 20,00.

Quesito q)

L'immobile, alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, risultava essere occupato dalla parte eseguita sig. [REDACTED] (Vedasi Verbale di sopralluogo Allegato D).

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

ASTE GIUDIZIARIE® **Stima col metodo comparativo**
 $V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$

ASTE GIUDIZIARIE®

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con le altre unità immobiliari saranno computate al 50%, i muri interni al 100%, i balconi al 25%. Effettuando i calcoli si ottiene:

Scalpest. = (soggiorno) 11,38 mq + (corridoio) 9,21 mq + (bagno) 4,72 mq + (letto 1) 14,10 mq + (letto 2) 8,32 mq + (cucina) 16,00 mq + (lavanderia) 0,93 mq = 64,66 mq

S_{comm} = *Scalpest.* + muri perim. + muri int. + balcone = 64,66 + 10,65 + 2,16 + 1,63 = 79,10 mq



Determinazione del coefficiente di merito (K)

Appartamento piano secondo

100%

Stato locativo	Occupata	0%
Luminosità	Luminoso	0%
Esposizione e vista	Esterna	+10%
Edificio da oltre 20 anni	buona condizione	+10%
Tipologia	Residenziale	0%
Ascensore	Non presente	-10%
Posizione	Semicentrale	-10%

K = 100%

Determinazione del valore di mercato unitario (V€/mq)

Facendo riferimento ad una indagine di mercato presso gli operatori di zona e, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore V€/mq = 1.100,00 €/mq

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 79,10 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 87.004,50$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini di mercato emerge un valore di locazione pari a circa 4,40 €/mq*mese, riferito ad un appartamento e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 79,00.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 79,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 4,40 \times 12 = \text{€ } 4.171,20$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 4.171,20 \times 0.25 = \text{€ } 1.042,80$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 4.171,20 - € 1.042,80 = € 3.128,40$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3,70 \%$

Valore unità:

$$V = € 3.128,40 / 3,70 \% = € 84.551,35$$

Media dei risultati

Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V_{imm} = (€ 87.004,50 + € 84.551,35) / 2 = € 85.777,93$$

Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V = € 85.777,93 - € 85.777,93 \times 0,15 = € 85.777,93 - € 12.866,69 =$$

$$€ 72.911,24$$

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni, si ottiene detraendo dal valore trovato il costo per la regolarizzazione della pratica urbanistica pari a € 2.510,00.

Il valore nelle attuali condizioni risulta:

$$V_{att} = € 72.911,24 - € 2.510,00 = € 70.401,24 \text{ approssimabile in cifra tonda a}$$

$$\mathbf{€ 70.000,00.}$$

Quesiti u)

Il cespite staggito risulta iscritto al catasto fabbricati e pertanto non possiede le peculiarità per essere venduto in lotti separati.

Quesiti v)

In riferimento alla documentazione fotografica e alla planimetria catastale del fabbricato oggetto di pignoramento vedasi gli allegati A e B alla presente relazione.

Quesiti w),x)

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta essere un bene indiviso o bene pignorato in quota.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

L' unità immobiliare oggetto di esecuzione indicata nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, è costituita da:

“Appartamento sito nel Comune di Catania (CT), Via Luigi Negrelli n. 15, piano 2, iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 28, particella 2095, sub. 6, Cat. A/4 , vani 4, classe 4, R.C. 136,34”.

UNITA' IMMOBILIARE APPARTAMENTO PIANO SECONDO

SUPERFICIE PIANO SECONDO	
SOGGIORNO	11,38 MQ
CORRIDOIO	9,21 MQ
BAGNO	4,72 MQ
LETTO 1	14,10 MQ
LETTO 2	8,32 MQ
CUCINA	16,00 MQ
LAVANDERIA	0,93 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE P.2	64,66 MQ
BALCONE	1,63 MQ
MURI INTERNI E PERIMETRALI	12,81 MQ
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	79,10 MQ
ALTEZZA UTILE	2,95 M

DATI CATASTALI IMMOBILE

COMUNE	CATANIA
FOGLIO	28
PARTICELLA	2095
SUBALTERNO	6
CATEGORIA	A/4 (CIVILE ABITAZIONE)
PROPRIETA'	██████████ (1/2) ██████████ (1/2)
CLASSE	4
CONSISTENZA	4 VANI
SUPERFICIE CATASTALE	86 mq

L'immobile, ubicato al piano secondo risulta confinante nel suo insieme a Sud con corte condominiale, a Nord con Via Luigi Negrelli, ad Ovest con altro appartamento in altra ditta e vano scala, ad Est con area verde su Via Gambetta, salvo altri attuali confini.

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione alla emerge che la nuda proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuto ai debitori eseguiti ██████████ e ██████████ per atto di *Compravendita* del 27/11/2003 ai rogiti del dott. Fabrizio Grassi, notaio in Catania, Rep. N. 93435, raccolta n. 27973, registrato in Acireale in data 27/11/2003, n. 494 serie 1T, e alla conservatoria di Catania in data 28/11/2003 ai nn. 48065/34075.

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Nell'atto di *Compravendita* del 27/11/2003 ai rogiti del dott. Fabrizio Grassi, notaio in Catania, Rep. N. 93435, raccolta n. 27973, registrato in Acireale in data 27/11/2003, n. 494 serie 1T, si evince che l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Inoltre, dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso archivio storico del Comune di Catania emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato regolarizzato a seguito di progetto in sanatoria approvato in data 26/10/2000, provvedimento n. 22/0950, rilasciata alla richiedente [REDACTED] ai sensi della L. 47/85 E della L.R. 37/85 con istanze n. 27357 pratica n. 9646, n. 27359 del pratica n. 9648, n. 27360 pratica n. 9649 del 30/04/1986.

Tali modifiche necessitano di regolarizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune. Dal confronto della planimetria di progetto e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione si evince che sono state apportate modifiche interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale e il progetto in sanatoria.

Tali modifiche necessitano di regolarizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

PROCEDURE DA SEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE

La procedura per la regolarizzazione delle variazioni dell'unità immobiliare consiste nella presentazione di una pratica C.I.L.A. (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) ai sensi dell'art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016 e s.m.i. (in recepimento dell'art. 6 del D.P.R. 380 del 6/6/2001) per le modifiche interne realizzate.

Pertanto ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della L.R. 16 del 10/08/2016, nel caso delle opere interne la sanzione per la mancata presentazione della relazione asseverata è pari a € 1.000,00

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, la relazione tecnica, pari a € 1.000,00, per un importo complessivo di C1= € 2.000,00.

Ai fini della regolarizzazione risulta, altresì, necessaria la presentazione di una pratica DOCFA all'Ufficio Agenzia del Territorio; il costo per le spese da versare al predetto ufficio ammonta ad 50,00 Euro, oltre spese a titolo di onorario per il tecnico abilitato di circa 350,00, nonché il costo dei diritti di segreteria pari ad € 160,00 ovvero $C2 = € 160,00 + € 50,00 + € 350,00 = € 510,00$

Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite all'interno dell'immobile è: **Ctotale € 2.510,00**

VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	85.777,93 €
RIDUZIONE DEL 15% PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-12.866,69€
COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	-2.510,00 €
<u>VALORE ATTUALE UNITA' IMMOBILIARE</u>	70.401,24 €

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni risulta € 70.401,24
approssimabile in cifra tonda a **€ 70.000,00** (*diconsi settantamila Euro*).

Con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine dattiloscritte, la scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

Allegato A – Documentazione catastale

- ✓ *Visura catastale*
- ✓ *Planimetria catastale*

Allegato B – Documentazione fotografica

Allegato C – Planimetrie dei luoghi

- ✓ *Planimetria dell'unità immobiliare*
- ✓ *Planimetria con indicazione dei punti di ripresa*
- ✓ *Planimetria con indicazione delle difformità*

Allegato D – Verbale di sopralluogo

Allegato E – Titolo di proprietà

Allegato F – Progetto in Sanatoria

Allegato G – Ispezioni ipotecarie

Allegato H - Ricevute invio comunicazione inizio operazioni peritali

IL C.T.U.

dott. Ing. Maria Antonella Longo