



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.G.E. N° 406/2022



Promossa da



contro



G.E Dott. Maria Angela CHISARI



II CTU

Dott. Ing. Marina PAPPALARDO





ALLEGATI



- 1) Rilievo fotografico dei luoghi
- 2) Visura Catastale Storica fg. 4, part. 564 sub 19
- 3) Visura Catastale Storica fg. 4, part. 566 sub 1
- 4) Visura Catastale Storica fg. 4, part. 566 sub 2
- 5) Ispezione Ipocatastale fg. 4, part. 564 sub 19
- 6) Ispezione Ipocatastale fg. 4, part. 566 sub 1
- 7) Ispezione Ipocatastale fg. 4, part. 566 sub 1
- 8) Elaborato Planimetrico fg 4 part 564 sub 19
- 9) Planimetria Catastale fg 4 part 566 sub 1
- 10) Estratto di Mappa fg 4 part 564
- 11) Planimetria Catastale fg 4 part 566 sub 2
- 12) Verbale di Sopralluogo



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 406/2022

PREMESSA

La sottoscritta *dott. ing. Marina Pappalardo*, con studio in Sant'Agata Li Battiati, via Barriera del Bosco n. 10, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A/4016, con provvedimento del 23/04/2024, nominata consulente per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 406/2022 relaziona quanto nel seguito riportato.

L'incarico conferito si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

- 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 del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità** di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni** pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) **indichi, previa acquisizione o aggiornamento** del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) **accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico** edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- j) 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^ 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
- 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 individui i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



- 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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'apporcionamiento 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.

• **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

I beni pignorati nella procedura di interesse consistono n. 3 aree urbane, libere e parzialmente inedificate, tutte accoste tra loro e situate all'interno del complesso residenziale denominato "La Zenia" in via IV Novembre 22, nel comune di Sant'Agata Li Battiati (CT).

In accordo con le Parti, le operazioni peritali, di ricognizione ed ispezione dei luoghi, hanno avuto inizio con la fissazione dell'accesso ai luoghi.

Pertanto, la scrivente ha proceduto a fissare l'accesso ai luoghi per la data 16 maggio 2025 (cfr. all.to n.12).

Alla data fissata per l'accesso ai luoghi, in presenza del legale rappresentante del Creditore Procedente veniva effettuato l'accesso a tutti i beni pignorati e nel seguito della presente meglio descritti.

In tali occasioni venivano effettuate verifiche metriche e confronti tra le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici in possesso e lo stato di fatto riscontrato. Nella stessa sede è stato possibile anche effettuare i relativi rilievi fotografici.

Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche dei beni oggetto di stima.

Sono state, altresì, effettuate indagini economiche e di mercato.

Ritenuto di avere raccolto tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato conferito si rilascia la seguente relazione.

• **RISPOSTA AI QUESITI**

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;

Con provvedimento emesso dal tribunale di Catania il 30/05/2022 rep. 5630/2022, trascritto il 24/06/2022 - Registro Particolare 21480 Registro Generale 28349, l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Notifiche, effettuava pignoramento immobiliare sui beni così catastalmente identificati:

Immobile A

Piena proprietà dell'area urbana posta al piano terra del complesso edilizio "La Zenia" ubicato in Sant'Agata Li Battiati (CT), derivante dalla originaria particella 564 del foglio 4 di mq 1.619 e ricadente per intero in zona "Z.T.O. B3b", estesa catastalmente metri quadrati 175, censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 4, particella 564, sub 19 (ex sub 16), via IV Novembre 22, piano T, area urbana mq. 175 (cfr.all.to n.2).

Confini: L'area confina a nord e ad ovest con aree di pertinenza del complesso residenziale La Zenia, ad est e sud-est con area urbana di proprietà terzi ed infine a sud con locale tecnico a servizio del complesso residenziale.

Immobile B

Piena proprietà dell'area urbana posta al piano terra del complesso edilizio La Zenia ubicato in Sant'Agata Li Battiati (CT) via IV Novembre 22, censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 4, particella 566, sub 1, C1, D/1 rendita € 33,57 (cfr.all.to n.3).

Confini: L'area confina a est, a nord, e ad ovest con aree urbane di pertinenza del complesso residenziale La Zenia, ad est e sud-est con stradella privata di accesso al complesso residenziale.

Immobile C

Piena proprietà dell'area urbana posta al piano terra del complesso edilizio La Zenia ubicato in Sant'Agata Li Battiati (CT) via IV Novembre 22, censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 4, particella 566, sub 2, Cat. F/1 (cfr.all.to n.3).

Confini: L'area confina a est, a nord, e ad ovest con aree urbane di pertinenza del complesso residenziale La Zenia, ad est e sud-est con stradella privata di accesso al complesso stesso.

immobiliari
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
o corretti ed il

ove coniugato e
qualora l'immob

n proprietà o me
to sul presupposto ch

Dall'esame della
attestare la propr

nell'area acquistata in
stagni il 7 settembre 198



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.

Non è stata riscontrata alcuna impossibilità nel procedere al completo accertamento per la incompletezza della documentazione richiesta

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

Dall'esame della certificazione notarile presente e dall'esame della visura ipotecaria per immobile (cfr. all.to n.5, all.to n.6, all.to n.7) effettuata dalla scrivente sui beni oggetto del presente procedimento esecutivo, aggiornata mediante meccanografia dal 01/10/1990 al 23/05/2025, rilasciata dall'Agenzia del Territorio Provinciale di Catania, risulta verificata la continuità delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento.

Immobile A

In particolare, **la quota di 1/1** dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

Contro [REDACTED], sopra generalizzata per la proprietà di 1/1:

1. ISCRIZIONE del 22/11/1991 - Registro Particolare 6178 Registro Generale 47056 Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 66347 del 21/11/1991

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1884 del 09/05/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 07/05/1992 - Registro Particolare 14570 Registro Generale 19842 Pubblico ufficiale CONUNE DI Repertorio 12187 del 27/09/1990

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 03/03/2022 - Registro Particolare 6956 Registro Generale 9260 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 772/2022 del 31/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Immobile B

In particolare, la quota di 1/1 dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

Contro Aspro s.r.l., sopra generalizzata per la proprietà di 1/1:

1. TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 11837 Registro Generale 15767 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3316/2018 del 28/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 24/06/2022 - Registro Particolare 21480 Registro Generale 28349 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5630/2022 del 30/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Immobile C

In particolare, la quota di 1/1 dell'immobile prima descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui si riporta l'elenco sintetico:

Contro Aspro s.r.l., sopra generalizzata per la proprietà di 1/1:

1. TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 11837 Registro Generale 15767 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3316/2018 del 28/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 24/06/2022 - Registro Particolare 21480 Registro Generale 28349 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5630/2022 del 30/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



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.

Immobile A

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano conformi con quelli emergenti dalle risultanze catastali. A tale riguardo, è stato possibile accertare che l'unità immobiliare in questione riguarda, nello specifico un'area urbana catastalmente identificata, come già indicato al precedente p.to a):

- al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 4, particella 564, sub 19 (ex sub 16), via IV Novembre 22, piano T, area urbana mq. 175:

Nello specifico, la scrivente CTU rileva che, in sede di consultazione atti, per detto immobile non è stato possibile reperire anche la planimetria catastale. Tuttavia, la consultazione del corrispondente elaborato planimetrico della particella di riferimento (cfr. all.to n. 8) ne ha, comunque, permesso sia la corretta collocazione all'interno della particella 564, sia la conseguente identificazione catastale.

Non si segnalano difformità tra lo stato dei luoghi, il progetto approvato e l'elaborato planimetrico catastale.

Immobile B

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano conformi con quelli emergenti dalle risultanze catastali. A tale riguardo, è stato possibile accertare che l'unità immobiliare in questione riguarda, nello specifico un'area urbana catastalmente identificata, come già indicato al precedente p.to a):

- N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 4, particella 566, sub 1, C1, D/1
rendita € 33,57;

Non si segnalano difformità tra lo stato dei luoghi, il progetto approvato e la planimetria catastale in atti (cfr. all.to n. 9).



Immobile C

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano conformi con quelli emergenti dalle risultanze catastali. A tale riguardo, è stato possibile accertare che l'unità immobiliare in questione riguarda, nello specifico un'area urbana catastalmente identificata, come già indicato al precedente p.to a):

- N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 4, particella 566, sub 2, Cat. F/1;

Anche in questo caso, non si segnalano difformità tra lo stato dei luoghi, il progetto approvato e l'elaborato planimetrico catastale.

Tuttavia, in questo caso le consultazioni degli atti catastali, hanno evidenziato una discrasia, tra gli elaborati depositati presso il catasto dei terreni, dove l'area urbana di interesse, ovvero l'aiuola accosta alla cabina elettrica, viene inglobata all'interno della particella 564 (cfr. all.to n. 10) ed il catasto dei fabbricati dove, invece, la medesima area viene identificata con una particella ed un sub propri (cfr. all.to n. 11).

Pertanto, al fine di ottenere l'allineamento dei dati documentali presenti nelle banche dati catastali, sarà necessario procedere alla redazione di una pratica di aggiornamento PREGEO, denominata "tipo frazionamento mappale" con la quale sarà possibile inserire in cartografia il perimetro della particella 566 sub. 2 ed ottenere, in questo modo, la corrispondenza tra cartografia, catasto terreni e catasto fabbricati.

A tal fine, le spese tecniche per la presentazione della pratica sopra indicata possono essere quantificate nella somma di € 500,00, comprensive della parcella del Tecnico incaricato e degli oneri catastali.

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

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.Dir. A.R.T.A. n.854 del 21/10/2005, ricade totalmente in Zona Territoriale Omogenea "**B.3b**", con i seguenti indici riferiti alla Z.T.O. B.3b:

- Densità edilizia fondiaria: 1 mc/mq
- Altezza massima: 7,50 metri lineari

Ai sensi della Revisione Generale al P.R.G. adottato con Deliberazione C.C. n.41 del 22/11/2023, i beni oggetto della presente relazione ricadono totalmente in Zona Territoriale Omogenea "**B.3b**", con i seguenti indici riferiti alla Z.T.O. B.3b:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 1 mc/mq
- Altezza massima: 7,50 metri lineari

- Distanze:

a.dai fabbricati: in aderenza o a mt 10,00

b.dai confini del lotto: a confine o a mt 5,00

c.dai confini stradali: è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale o quello previsto in caso di ampliamento stradale.

Regime Vincolistico:

Sub zona 2c – Aree localizzate all'interno dell'area ZAFAC, cioè fascia di attenzione delle FAC (Faglie Attive e Capaci)

Sub zona 3c – Aree in cui si vieta l'urbanizzazione per acclività superiore a 15°

Sub zona 1b – Aree urbanizzabili, caratterizzate da coperture alluvionali o detritiche di spessore variabile, da indagare con accurate indagini finalizzate alla determinazione della risposta sismica locale, per la presenza di coperture soprastanti il substrato di base. In particolare, dovrà essere determinato sia lo spessore della copertura detritico-alluvionale (terreni sciolti) sia il valore di Vseq.

Infine, si precisa che **parte della superficie del lotto, su cui insistono i beni di interesse, ricade all'interno di aree intorno a fratture accertate o faglie attive.**

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.**

Al fine di accertare la situazione urbanistico-edilizia del fabbricato oggetto di stima, la scrivente ha svolto indagini sia presso l'U.T.C. competente del comune di Sant'Agata Li Battiati (CT), dove da un costruttivo incontro con i Tecnici di riferimento, nonché dalle ricerche effettuate, è emerso che agli atti degli uffici comunali, il complesso edilizio comprendente l'unità immobiliare oggetto di analisi è stato realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio che ha riguardato la realizzazione di un fabbricato ricadente all'interno del comparto denominato "Lottizzazione La Zena" – via IV Novembre, lotto n. 11.

L'istanza ha dato luogo all'emissione dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 160 del 07/05/1985** – relativa alla pratica edilizia n. 1975, ricadente nella Lottizzazione convenzionata n. 83 del 10/03/1983 – lotto n. 11;
- **Concessione Edilizia in Variante n. 160V del 27/09/1990**, rilasciata all'arch. Rosario Vitelli, in qualità di Amministratore Unico della società ASPRO S.r.l. (con sede in Catania), subentrato nella titolarità dell'intervento in virtù dell'atto di compravendita stipulato in data 07/09/1989 tra AESSE S.p.A. [REDACTED] S.r.l., a rogito del notaio Fabrizio Grassi.

Documentazione tecnica a corredo dei titoli edilizi

L'intervento risulta corredato della seguente documentazione tecnica e giuridico-amministrativa, conforme agli obblighi di legge vigenti all'epoca della realizzazione:

- **Certificato di idoneità statica delle strutture** depositato presso il Genio Civile di Catania in data 24/11/1995, posizione protocollo n. 35947;
- **Verbale di collaudo statico delle strutture in conglomerato cementizio armato**, prot. n. 273646 del 29/09/2013, con relativo deposito al Genio Civile in data 20/08/2013 (prot. n. 270082);
- **Atto pubblico di costituzione di vincolo pertinenziale per aree a parcheggio**, stipulato tra il sig. Antonino Agnello e il Comune di Sant'Agata Li Battiati in data 12/01/1984, rep. n. 838422, registrato presso l'Ufficio del Registro di Acireale in data 13/01/1984 al n. 198.

Verifica di conformità urbanistico-catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, e del confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione planimetrica catastale e gli atti depositati presso gli archivi tecnici comunali, **non sono state rilevate difformità edilizie** o elementi di irregolarità formale relativamente all'unità immobiliare sottoposta a procedura esecutiva.

j) 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^ 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Immobile A

Il cespite staggito è un'area urbana a cielo aperto, asfaltata, ineditata e priva di vincoli. A tale riguardo, come già indicato ai p.ti precedenti, la scrivente CTU ha avuto modo di accertarne la conformità urbanistica. In sede di sopralluogo, è stato possibile rilevare, in una porzione dell'area in esame, la traccia realizzata sull'asfalto bituminoso, della sagoma di due posti auto. Pertanto, anche se la classificazione catastale fa riferimento alla categoria F1 di area urbana, l'utilizzo reale che ne viene fatto è di area con destinazione parcheggio e manovra a servizio dello stabile antistante.

In nessun caso risulta che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione da parte di enti pubblici territoriali.

Immobile B

Il cespite staggito consiste in un'area urbana a cielo aperto, al di sopra della quale è stato edificato un volume tecnico destinato ad accogliere una cabina elettrica di trasformazione MT/BT in c/s che ospita apparecchiature per la trasformazione ed è dotata di aerazione naturale.

A tale riguardo, come già indicato ai p.ti precedenti, la scrivente CTU ha avuto modo di accertarne la conformità urbanistica.

In nessun caso risulta che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione da parte di enti pubblici territoriali.

Immobile C

Il cespite staggito è un'area urbana a cielo aperto, ineditata e priva di vincoli; a tale riguardo, come già indicato ai p.ti precedenti, la scrivente CTU ha avuto modo di accertarne la conformità urbanistica.

Tuttavia, in sede di accertamento della documentazione catastale è stato possibile verificare una discrasia esistente tra la documentazione in atti presso il Catasto dei Terreni e quella in atti presso il Catasto dei Fabbricati. Pertanto, andrà redatto un atto di aggiornamento catastale Pregeo, denominato "tipo frazionamento mappale" che consentirà l'allineamento dei documenti catastali: cartografia, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati. Il costo stimato per il deposito di detto atto di aggiornamento catastale si può stimare, complessivamente, nella somma di € 500,00, comprensiva del compenso del Tecnico incaricato e degli oneri catastali da corrispondere al competente ufficio.

In nessun caso risulta che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione da parte di enti pubblici territoriali.

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**).

Al momento del sopralluogo tutte le aree oggetto della presente procedura risultavano nello stato libero, privo di occupanti e, in definitiva, nella disponibilità del Debitore.

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

I beni oggetto della presente procedura insistono in un contesto urbanistico prevalentemente residenziale, sito all'interno del comune di Sant'Agata Li Battiati (CT). In particolare, il complesso residenziale di cui questi risultano pertinenza esclusiva, è ubicato in un'area caratterizzata da una viabilità strategica perché prossimo ai principali trasporti pubblici, scuole e attività commerciali nelle immediate vicinanze e dispone di aree verdi comuni, impianti di illuminazione esterna, viabilità asfaltata interna e cancello automatizzato (cfr. all.to 1, FOTO 1). Le aree limitrofe presentano caratteristiche simili, con edifici a destinazione abitativa e spazi comuni ben curati.

Immobile A

Il cespite staggito è un'area urbana a cielo aperto, antistante l'edificio residenziale di cui costituisce pertinenza, asfaltata, ineditata e priva di vincoli (cfr. all.to 1, FOTO 3, FOTO 4). L'accesso all'area avviene mediante l'ingresso carrabile dell'immobile, superato il quale è possibile percorrere una rampa in salita che consente di compensare il dislivello altimetrico esistente tra il piano stradale e la superficie dell'area stessa (cfr. all.to 1, FOTO 2).

In sede di sopralluogo, è stato possibile accertare l'utilizzo dell'area in esame come area destinata a parcheggio privato e zona di manovra. Tale destinazione d'uso è confermata dalla presenza, lungo il confine sud, della sagoma segnaletica di due stalli di parcheggio tracciati sul manto bituminoso.

Le condizioni di manutenzione dell'area sono regolari e non si segnalano difformità o necessità di interventi conseguenti a problematiche di tipo strutturale. Lo stato di conservazione generale è buono, il manto bituminoso della pavimentazione risulta integro e la traccia della sagoma segnaletica che indica l'ingombro degli stalli risulta visibile.

Immobile B

Il cespite staggito consiste in un'area urbana a cielo aperto, posta alla stessa quota del livello della stradella condominiale, al di sopra della quale è stato edificato un volume tecnico destinato ad accogliere una cabina elettrica di trasformazione MT/BT in cls che ospita apparecchiature per la trasformazione dell'energia da 15 kV a 400/230 V, ed è dotata di aerazione naturale, messa a terra e impianto di illuminazione interna conforme alle normative CEI (cfr. all.to 1, FOTO 5).

Una parte dell'area di interesse prevede la presenza di un marciapiede. Lo stato di conservazione può definirsi normale.

Immobile C

Il cespite staggito è un'area urbana a cielo aperto, ineditata e priva di vincoli confinante su due lati con il volume tecnico che ospita la cabina elettrica. Al suo interno è presente vegetazione di tipo ornamentale. Anche in questo caso, lo stato di conservazione può definirsi normale (cfr. all.to 1, FOTO 6, FOTO 7).

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;

Lo scopo della stima di un immobile è quello di determinare il valore venale degli stessi, vale a dire l'entità,

corrispondente in termini monetari, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio in un regime di “ordinarietà”. Un altro principio vincolante e dunque cardine dell’attività di stima, deve essere quello dell’“attualità”, ovvero la stima deve aspirare alla determinazione di quel valore commerciale del bene che, in una libera contrattazione di mercato, avrebbe la maggiore probabilità di rappresentare il punto d’incontro tra domanda ed offerta. Pertanto, dopo aver determinato il valore di mercato, per tutti i beni pignorati nella presente procedura, alla cifra così ottenuta la sottoscritta ritiene opportuno applicare **un deprezzamento del valore di mercato per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che verrà considerato nella misura del 20 %** per ciascuno degli immobili di interesse.

Immobile A

Nel caso del bene pignorato in esame, così come è possibile evincere dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’ufficio competente del comune di Sant’Agata Li Battiati e fornito dal Creditore procedente, questo ricade per la sua estensione all’interno della di Sottozona B3b - Residenziali di completamento e risulta interessato dal seguente regime vincolistico:

Regime Vincolistico:

Sub zona 2c – Aree localizzate all’interno dell’area ZAFAC, cioè fascia di attenzione delle FAC (Faglie Attive e Capaci)

Sub zona 3c – Aree in cui si vieta l’urbanizzazione per acclività superiore a 15°

Sub zona 1b – Aree urbanizzabili, caratterizzate da coperture alluvionali o detritiche di spessore variabile, da indagare con accurate indagini finalizzate alla determinazione della risposta sismica locale, per la presenza di coperture soprastanti il substrato di base. In particolare dovrà essere determinato sia lo spessore della copertura detritico-alluvionale (terreni sciolti) sia il valore di Vseq.

Ne consegue che, allo stato attuale e con riferimento al criterio di stima sintetico/comparativa, la stima del cespite di interesse, non può essere condotta confrontando direttamente qualità e consistenza del bene rispetto a quelli con caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona, dei quali siano noti i prezzi di vendita attuali o recenti.

Pertanto, in base alla superiore considerazione e tenuto conto delle ricerche condotte consultando operatori del settore immobiliare in relazione alle più recenti transazioni avvenute nella zona oggetto d’indagine, nonché sulla scorta della propria personale esperienza e di parametri noti (superficie,

destinazione d'uso, prezzo di vendita), la scrivente ritiene opportuno applicare una quotazione media stabilita in **150,00 €/mq**.

Pertanto:

$$175 \text{ mq (superficie catastata dell'area)} \times 150,00 \text{ €/mq} = 26.250,00 \text{ €}$$

A detta cifra, per tenere in conto i vizi del bene venduto si ritiene opportuno applicare un ulteriore coefficiente correttivo pari al 20%, pertanto si ha:

$$26.250,00 \text{ €} \times 0.80 = 21.000,00 \text{ €}$$

Immobile B

Il bene pignorato consiste in un'area urbana sulla quale risulta edificata una cabina elettrica. La cabina non è un bene disponibile o liberamente edificabile e, pertanto, l'area può ritenersi vincolata all'uso tecnologico (servizio pubblico essenziale), regolato da diritti di servitù o contratti di concessione. Pertanto, in base alla superiore considerazione e tenuto conto delle ricerche condotte, nonché sulla scorta della propria personale esperienza e di parametri noti (superficie, destinazione d'uso, prezzo di vendita), la scrivente ritiene opportuno applicare una quotazione media stabilita in **15,00 €/mq**.

$$8,5 \text{ mq (superficie dell'area)} \times 15,00 \text{ €/mq} = 127,50 \text{ €}$$

A detta cifra, per tenere in conto i vizi del bene venduto si ritiene opportuno applicare un ulteriore coefficiente correttivo pari al 20%, pertanto si ha:

$$127,50 \text{ €} \times 0.80 = 102,00 \text{ €}$$

Immobile C

Il cespite staggito è un'area urbana a cielo aperto, inedificata e priva di vincoli confinante su due lati con il volume tecnico che ospita la cabina elettrica. Al suo interno è presente vegetazione di tipo ornamentale. La stima del valore di un'aiuola all'interno di un complesso residenziale è un'operazione che si discosta dalle tradizionali valutazioni immobiliari, perché coinvolge elementi più qualitativi e contestuali che meramente tecnici. Non si tratta, infatti, di uno spazio destinato alla vendita autonoma o all'edificazione, ma di un'area verde che contribuisce al valore complessivo dell'immobile in modo indiretto.

Pertanto, in base alla superiore considerazione e tenuto conto delle ricerche condotte, nonché sulla scorta della propria personale esperienza e di parametri noti (superficie, destinazione d'uso, prezzo di vendita), la scrivente ritiene opportuno applicare una quotazione media stabilita in **50,00 €/mq**.

$$70 \text{ mq (superficie catastale dell'area)} \times 50,00 \text{ €/mq} = 3.500,00 \text{ €}$$

Detta somma andrà decurtata della spesa necessaria per la pratica di aggiornamento Pregeo, indicata al precedente p.to g) e quantificata nella somma di **500,00 €**.

A detta cifra, per tenere in conto i vizi del bene venduto si ritiene opportuno applicare un ulteriore coefficiente correttivo pari al 20%, pertanto si ha:

$$3.000,00 \text{ €} \times 0.80 = 2.400,00 \text{ €}$$

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;

I beni, oggetto della presente procedura, sono distinguibili in due unità negoziali indipendenti tra loro e, pertanto, si rappresenta l'opportunità di procedere alla vendita in due lotti separati.

LOTTO 1:

- Quota di 1/1, dell'area urbana posta al piano terra del complesso edilizio La Zenia" ubicato in Sant'Agata Li Battiati (CT), derivante dalla originaria particella 564 del foglio 4 di mq 1.619 e ricadente per intero in zona "Z.T.O. B3b", estesa catastalmente metri quadrati 175, censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 4, particella 564, sub 19 (ex sub 16), via IV Novembre 22, piano T, area urbana mq. 175:

LOTTO 2:

- Quota di 1/1 dell'area urbana posta al piano terra del complesso edilizio La Zenia ubicato in Sant'Agata Li Battiati (CT) via IV Novembre 22, censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 4, particella 566, sub 1, C1, D/1 rendita € 33,57;
- Quota di 1/1 dell'area urbana posta al piano terra del complesso edilizio La Zenia ubicato in Sant'Agata Li Battiati (CT) via IV Novembre 22, censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) al foglio 4, particella 566, sub 2, Cat. F/1;

Altresì, non è necessario procedere ad alcun frazionamento in quanto l'accatastamento è adeguato allo stato dei fatti.

o) **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;**

In coda alla presente, si allega la documentazione fotografica, le visure catastali e le planimetrie (cfr. all.to 1).

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;**

Le quote di proprietà colpite dall'atto di pignoramento investono per intero la proprietà del bene e pertanto non si rende necessario alcun progetto di divisione.

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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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.**

Nel caso in esame, non sono presente più beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario procedere ad alcun progetto di divisione in natura.

CONCLUSIONI

In base alle valutazioni sopra esposte si afferma che per i beni oggetto della presente procedura **il più probabile valore di mercato dei beni del compendio pignorato individuato è:**

LOTTO 1

Cespite	Valore di Stima Finale
quota di 1/1 - Area urbana – al N.C.E.U. fg 4, part. 564, sub 19 via IV Novembre 22, S. Agata Li Battiati (CT)	€ 21.000,00

LOTTO 2

Cespite	Valore di Stima Finale
quota di 1/1 - Area urbana – al N.C.E.U. fg 4, part. 566, sub 1 via IV Novembre 22, S. Agata Li Battiati (CT)	€ 102,00
quota di 1/1 - Area urbana – al N.C.E.U. fg 4, part. 566, sub 2 via IV Novembre 22, S. Agata Li Battiati (CT)	€ 2.400,00

I beni pignorati appartengono, a seguito di atti di compra-vendita, privato non soggetto a regime IVA, pertanto il loro trasferimento non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, la scrivente C.T.U. Ing. Marina Pappalardo, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

S. Agata Li Battiati, 23 maggio 2025

Timbro e firma

dott. ing. Marina Pappalardo