

Dott. Ing. Antonino Borzi

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Via Somma, 81 - 95030 Nicolosi (CT) cell. 339 8241891

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Giudice Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Procedimento N. 410/2023 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 410/2023 r.g.:
promosso da: **PRISMA SPV s.r.l. e per essa doValue s.p.a**
nei confronti di: [REDACTED]

Nicolosi, 25/10/2025

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonino Borzi

(timbro e firma)

Dott. Ing. Antonino Borzi

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Via Somma, 81 - 95030 Nicolosi (CT) cell. 339 8241891

PREMESSA	4
MANDATO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTA AI QUESITI	7
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;	7
B) VERIFICHIL 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 ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;	8
C) VERIFICHIL 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 ABBA ACQUISTATO LA PROPRIETÀ PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA VERIFICHIL 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;	8
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;	9
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;	9
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;	10
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;	11

H) INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE; 12

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 RISPOSTA 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; 13

J) VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6[^] COMMA DELLA LEGGE 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..... 13

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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV)..... 14

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 RISPOSTA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO; 14

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;17

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;18

O) ALLEGHI 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;19

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;19

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 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.19

CONCLUSIONI.....20

ELENCO ALLEGATI.....20

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
Sesta sezione civile**Giudice Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

Procedimento N. 410/2023 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 410/2023 r.g.:
promosso da: **PRISMA SPV s.r.l. e per essa doValue s.p.a**
nei confronti di: [REDACTED]

Premessa

In data 24/06/2025, il Giudice Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, nominava il sottoscritto ing. Antonino Borzi, iscritto con n. A4752 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto. Fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 19/07/2025, il sottoscritto spediva gli avvisi alle parti nelle forme di Legge.

Mandato

Così recita il mandato "Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti":

- 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;
- 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 domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge 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) 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;
- 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'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.

Svolgimento delle operazioni peritali

SOPRALLUOGO DEL 19/07/2025

In data 19/07/2025 il sottoscritto CTU dopo aver inviato alle parti regolare comunicazione di inizio delle operazioni peritali con "Raccomandata A/R" n. 20065999048-8 del 04/07/2025 (allegato n. 1) alla debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] e PEC di comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali con data 04/07/2025 all'Avv. Angelo Azzaro nella qualità di rappresentante e difensore della PRISMA SPV s.r.l. e per essa doValue s.p.a. all'Avv. [REDACTED] nella qualità di rappresentante e difensore del debitore esecutato sig. [REDACTED] e all'Avv. Giovanni Fichera nella qualità di Custode Giudiziario della P.E. (allegato n. 2) si recava presso i luoghi oggetto del procedimento siti a Linguaglossa in Via Federico n. 26 per quanto riguarda l'appartamento e Via Stazzone n. 43 per quanto riguarda il garage, a seguito di ciò lo scrivente alla presenza dei debitori esecutati sigg.ri [REDACTED] ha iniziato le operazioni peritali effettuando una ricognizione generale dei luoghi, un rilievo strumentale dell'appartamento e del garage e un rilievo fotografico, redigendo infine il verbale di sopralluogo (allegato n. 3).

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;

I luoghi oggetto del procedimento sono situati a Linguaglossa, in Via Federico n. 47 per quanto riguarda l'appartamento al piano terra-rialzato e in Via Stazzone n. 43 per il garage al piano sottostrada, precisamente il sottoscritto ha appurato che l'appartamento è composto da una elevazione al piano terra-rialzato ed è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa al foglio 3 particella n. 499 sub. 33, mentre il garage è ubicato al piano seminterrato dello stesso immobile ed è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa al foglio 3 particella n. 499 sub. 52. L'appartamento confina a nord con conte interna, a sud con area condominiale, ad est con Via Federico e ad ovest con vano scala e immobile altra ditta. Il garage confina a nord con Via Stazzone, a sud con vano scala condominiale e a est e a ovest con locali altra ditta.

Gli immobili sono catastati al Catasto fabbricati del Comune di Linguaglossa come in appresso specificato:

Appartamento al piano terra si ha:

Fg	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
3	499	33	A/2	5	5,0 vani 114 mq.	309,87	Prop. esecutati [redacted] [redacted] per 1/2 e [redacted] [redacted] per 1/2	Via Federico n. 47 Piano terra

Garage al piano seminterrato si ha:

Fg	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
3	499	52	C/6	6	17 mq.	34,24	Prop. eseguiti [redacted] [redacted] per 1/2 [redacted] Angela [redacted] per 1/2	Via Stazzone n. 41 Piano S1

Si allega estratto di mappa catastale (allegato n. 4), visure per immobili (allegato n. 5) e le planimetrie catastali (allegato n. 6).

Da quanto sopra esposto, si evince la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, ad eccezione del garage che nella visura catastale e nella planimetria risulta essere ubicato al n. 41 di Via Stazzone, mentre sui luoghi l'immobile è ubicato al n. 43 della stessa via.

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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento, disposto da PRISMA SPV s.r.l. con sede in Roma (RM) Lungotevere Flaminio n. 18 e per essa doValue s.p.a. con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7 rappresentata e difesa dall'Avv. Angelo Azzaro C.F.: [redacted] e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e corretti con l'atto di provenienza, ad eccezione del garage che sia nell'atto di provenienza, sia nell'atto di pignoramento e sia nella Nota di Trascrizione risulta essere ubicato correttamente al civico 43 della Via Stazzone, laddove nella visura catastale e nella certificazione notarile viene riportato al civico 41 di Via Stazzone, mentre nell'atto di precetto viene riportato alla Via Federico civico 47.

Il pignoramento, per così come trascritto, colpisce tutti i diritti spettanti ai debitori esecutati il sig. [redacted] per la quota di 1/2 e la sig.ra [redacted] C.F. [redacted]

per la quota di 1/2 sui seguenti beni immobili di cui si fornisce la descrizione che segue:

- Appartamento per civile abitazione sito a Linguaglossa in Via Federico n. 47 piano terrarizzato, (prima elevazione fuori terra) della Scala A, composto da 5,0 vani catastali, in catasto al Foglio 3, Particella 499, Sub 33, Cat. A/2, Rendita catastale € 309,87.
 - Garage sito a Linguaglossa in Via Stazzone n. 43 piano seminterrato, consistenza 17 mq, in catasto al Foglio 3, Particella 499, Sub 52, Cat. C/6, Rendita catastale € 34,24.
- Si da atto che vi è corrispondenza tra l'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;

In base alle ricerche effettuate il sottoscritto può così riassumere la provenienza del bene:

- Gli immobili staggiti sono di esclusiva e libera proprietà e piena disponibilità dei sigg.ri [redacted] per la quota di 1/2 e la sig.ra [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/2, per essere pervenuti con atto di compravendita rogato del Notaio in Fiumefreddo di Sicilia Dott. Francesco Gianporcaro del 09/09/2005 con repertorio n. 53638/14957 (allegato 7), inoltre nell'atto di compravendita i debitori esecutati al momento del rogito dichiaravano di essere coniugati in comunione legale dei beni.

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;

Come risulta dalla certificazione notarile ipocatastale (allegato n. 8) certificata dal notaio in Perugia Dott. Niccolò Tiecco e dalle relative ispezioni ipotecarie e note di trascrizione da me richieste e verificate per la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ovvero il 21/07/2003, sui fabbricati gravano:

- **Trascrizione nn. 18687/14938 del 14/05/1985** (allegato 9 Atto di compravendita), nascente da atto di compravendita in Notaio Dott. Ferruccio Saglimbene del 14/04/1985 con repertorio n. 23548/11094, a favore dei sig. [redacted] per la quota di 100/100 in comunione dei beni con la moglie [redacted], sopra i seguenti immobili:
- Fabbricato rurale sito nel Comune di Linguaglossa, Quartiere Sciotto in Catasto al Foglio 3, Particella 138.

- Tratto di terreno sito nel Comune di Linguaglossa, Quartiere Sciotto in Catasto al Foglio 3, Particella 211.
- **Trascrizione nn. 61461/32795 del 19/09/2005** (allegato 7 Atto di compravendita e allegato 10 Nota di Trascrizione), nascente da atto di compravendita in Notaio Dott. Francesco Gianporcaro del 09/09/2005 con repertorio n. 53638/14957 a favore dei sigg.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 e la sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2, sopra i seguenti immobili:
- Appartamento per civile abitazione sito a Linguaglossa in Via Federico n. 47 piano terrarizzato, (prima elevazione fuori terra) della Scala A, composto da 5,0 vani catastali, in catasto al Foglio 3, Particella 499, Sub 33, Cat. A/2, Rendita catastale € 309,87.
- Garage sito a Linguaglossa in Via Stazzone n. 43 piano seminterrato, consistenza 17 mq, in catasto al Foglio 3, Particella 499, Sub 52, Cat. C/6, Rendita catastale € 34,24.

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;

In ottemperanza all'ex art.567, secondo comma del Codice di Procedura Civile, il sottoscritto accedeva al Fascicolo Telematico del Ruolo delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania per prendere visione degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che, ai sensi del citato articolo di legge, la documentazione è da ritenersi completa ed idonea, si è proceduto alla redazione della presente perizia.

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;

In seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (allegato n. 11), e sulla base della certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio in Perugia Dott. Niccolò Tiecco, per la continuità nel ventennio antecedente il pignoramento risultano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli) (allegato n. 12):

- **Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 61462/21877 del 19/09/2005**, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, c.f. 13263030150 per la quota di 1/1 contro i sigg.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 e la sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2, con atto di mutuo rogato dal notaio in Fiumefreddo di Sicilia Dott. Gianporcaro Francesco del 09/09/2005 con repertorio n. 53639/14958. Si precisa che nella nota di iscrizione il garage risulta ubicato in Via Federico n. 47 anziché in Via Stazzone 43.