

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Ill.ma dott.ssa Venera Fazio in merito al giudizio N° 433/2022 R.G.E.

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 05/08/2025, notificata allo scrivente il 07/08/2025, il G.E. Ill.ma dott.ssa Fazio, nominava il sottoscritto, dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, sez. A, al n° 4103 ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice al n° 1269, consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe.

Quanto sopra premesso lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. identificazione del bene pignorato;
4. descrizione dell'immobile pignorato;
5. occupanti;
6. catasto;
7. provenienza e titolarità;
8. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
9. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
10. valutazione;
11. Millesimi e debiti verso il Condominio;
12. piano di vendita.



1. Descrizione del mandato. Il mandato, così come espresso nel verbale di conferimento dell'incarico (Allegato A), richiede che il C.T.U.

“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 note di trascrizione), 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 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 (trascrizioni e iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della 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 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 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 costo costruzione), quantificandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi, infine, se esistano procedure amministrative e sanzionatorie e 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.

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;

l) elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare evidenziando la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, numero civico, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed 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 di 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 allegate "indicazioni" 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 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 predisponga 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 quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente, o quanto meno di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero 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”

L'ill.ma Giudice dott.ssa Fazio, assegnava al sottoscritto il termine di giorni 120 (centoventi) dal giuramento, occorso il 07/08/2025 trasmesso da questo CTU per via telematica.

2. Operazioni peritali. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (già Agenzia del Territorio) la planimetria catastale e la visura catastale dell'immobile oggetto di mandato.

Come è possibile trovar riscontro dal verbale di operazioni peritali (Allegato B), l'accesso è avvenuto in data 02/09/2025 alle ore 16:30, presso i luoghi oggetto di causa siti in Riposto (CT) – Via Galilei n. 17 alla presenza del debitore esecutato e del difensore del creditore procedente e del creditore intervenuto. Lo scrivente ha quindi potuto condurre i rilievi planimetrico fotografici utili all'espletamento dell'incarico ricevuto. In virtù delle risultanze scaturenti dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti.

3. Identificazione dei beni pignorati. Dall'atto di pignoramento immobiliare del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] di registro generale e [REDACTED] di registro particolare a favore di [REDACTED] si contro il debitore esecutato, risultano i seguenti immobili:

“appartamento sito in Riposto Via Galileo Galilei n° 17 ubicato al piano T, censito nel N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 1, part. 238 sub. 2cat. A/4 cl. 03 rendita catastale 177,66”

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano errati in quanto il Comune catastale è Riposto e non Catania come erroneamente indicato, tuttavia dalla verifica della nota di trascrizione i dati in essa riportati sono corretti.

4. Descrizione degli immobili pignorati

Confini. L'immobile oggetto di procedura è dotato dei confini di seguito indicati. a **nord-est** con particella 239 in d [REDACTED], a **Nord-Ovest** con part. 218 in d [REDACTED], a **Sud-Est** con La Via Galilei, a **Sud-Ovest** con part. 237 in ditta [REDACTED]

Salvi migliori e più esatti confini.

Descrizione. L'immobile in questione risulta essere un appartamento al piano terra, realizzata con struttura in muratura portante e soffitto a volte, sita in Riposto (CT) con accesso dal civico 17 della Via Galilei, a poche decine di metri dalla spiaggia. Si evidenzia che l'immobile non risulta essere conforme all'allegata planimetria catastale (Allegato C), difatti sono stati realizzati un WC, un soppalco ed un armadio a muro nel disimpegno ed è stato eliminato il WC rappresentato nel cortile di pertinenza. L'attuale conformazione dell'immobile è indicato nell'allegato elaborato grafico (Allegato D).

I soffitti sono realizzati a volta e l'altezza soffitto – calpestio è costante e pari a 3,64 m, ad eccezione del disimpegno dove, a causa del soppalco, l'altezza è pari a 2,9 m.

Le superfici relative ai vari ambienti dell'immobile sono di seguito indicate:

Appartamento nel Comune di Riposto - Via Galilei, 17 – piano terra

1. Letto 1:	18,02 m ²
2. Cucina:	15,43 m ²
3. Letto 2:	7,96 m ²
4. WC:	3,83 m ²
5. Armadio a muro:	1,40 m ²
6. Disimpegno:	<u>3,18 m²</u>

Totale superficie utile coperta **49,82 m²**

7. Cortile di pertinenza:	<u>23,24 m²</u>
---------------------------	----------------------------

Totale superficie utile scoperta **23,24 m²**

Rifiniture. Per come risulta dall'allegato compendio fotografico (Allegato E), l'immobile oggetto di mandato risulta completo e rifiniti ed in discreto stato manutentivo. Il pavimento è realizzato in gres porcellanato in tutti gli ambienti. Le pareti degli ambienti risultano tinteggiate con ducotone, Il bagno è rivestito con mattonelle in maiolica smaltata che ne ricoprono anche le pareti, fino ad un'altezza di 1,20 m. circa. L'impianto idrico è presente ed è realizzato sotto traccia per quanto attiene i locali interni, fuori traccia nel cortile esterno. L'impianto elettrico è presenti ed è realizzato fuori traccia. Gli infissi interni sono realizzati tramite porte in legno tamburate. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio taglio termico con vetro camera doppio. L'impianto di riscaldamento non è presente. Si precisa che l'abitazione è affetta da umidità da risalita anche se il proprietario ha eseguito delle opere di posa in opera di pannelli in carton gesso che ne mascherano la presenza.

5. **Occupanti e stato civile dei debitori esegutati.** Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di procedura sono abitati dal debitore esegutato e dalla sua famiglia come casa vacanze.

Il debitore esegutato risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni. Le generalità degli occupanti sono contenute nell'allegato F.

6. **Catasto.** Dalle ricerche catastali, di cui si può trovare riscontro nell'allegata visura catastale storica (Allegato G), l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito:

Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Riposto** / Partita: -- / Foglio: **1** / Particella: **238** / Sub: **2** / Zona censuaria: -- / Categoria: **A/4** / Classe: **3** / Consistenza: **4 Vani** / Superficie Catastale Totale **70 m²** escluse aree esterne **68 m²** / Rendita: **€ 177,66** / Ubicazione: **VIA GALILEO GALILEI n. 17 PIANO T**

I dati riportati nei certificati catastali sono corretti

7. **Provenienza e titolarità.** Da un'analisi della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di parte, nonché dall'analisi dell'atto di acquisto dell'immobile, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si da di seguito una descrizione della titolarità dell'immobile del compendio immobiliare.

Il debitore esegutato detiene la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura a lui così pervenuta:

in piena proprietà in regime di separazione legale dei beni a mezzo atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alessandro Marino di Ramacca del

[REDACTED], a favore del debitore esecutato, trascritto presso la C.RR.II. di Catania [REDACTED] ai numeri [REDACTED] da potere [REDACTED] [REDACTED] 69.

[REDACTED] l'immobile era pervenuto in piena proprietà a mezzo atto di compravendita del [REDACTED] in N [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso la C.RR.II. di Catania il [REDACTED] 4 al

il
il

8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione. Dall'analisi delle planimetrie catastali, dei rogiti di trascrizione delle caratteristiche costruttive dell'immobile si può affermare che la stessa sia stata realizzata anteriormente al 01/09/1967.

Si dovrà presentare una CILA tardiva (con pagamento di un'ammenda di € 1.000) per sanare le difformità interne.

9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo

scrivente (Allegato **H**) è emerso che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul compendio immobiliare oggetto di causa sono le seguenti:

Trascrizioni pregiudizievoli.

- 1) atto di pignoramento immobiliare del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cat[REDACTED] di registro generale e [REDACTED] di registro particolare a favore di D[REDACTED] [REDACTED] contro il debitore esecutato.

- 2) Sentenza dichiarativa di fallimento del [REDACTED] emessa dal Tribunale

[REDACTED] il [REDACTED] stro
ore

Iscrizioni Pregiudizievoli

- 3) Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo, giusto atto

[REDACTED]

Palermo, gravante sull'immobile oggetto di mandato.

Si precisa che per quanto attiene la formalità n. 2 (Sentenza dichiarativa di fallimento [REDACTED], la stessa è citata esclusivamente nella relazione notarile, ma non è presente nell'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente sull'immobile in questione, come si evince consultando l'allegato H.

10. Valutazione. La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione degli immobili" e "rifiniture"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico". Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per ognuno degli immobili oggetto di procedura.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge 27/07/78 N° 392 – art. 13) si trasformeranno queste superfici in "nette coperte fittizie", moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25. Per quanto concerne la corte questa verrà moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,10.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall'immobile. Valutando il valore mensile dell'affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato,

le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di affitto e le inesigibilità. Tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,03$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell'immobile.

Per quanto attiene le superfici dei vani adibiti a locali di sgombero, le superfici verranno ridotte del 40%.

Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei due valori su descritti.

Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima per ogni singolo immobile pignorato:

Appartamento sito in Riposto (CT) – Via Galileo Galilei n.17 – Piano terra

Superficie netta coperta reale:	49,82 m ²
---------------------------------	----------------------

Superficie scoperta m ² 23,24x0,25:	<u>5,81 m²</u>
--	---------------------------

TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	55,63 m ²
---------------------------------------	----------------------

In seguito ad indagini di mercato, date le caratteristiche e lo stato manutentivo dell'immobile, si è accertato che il valore medio di mercato, per immobili di tale tipologia, si aggira intorno ai € 550,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$V_s = 55,63 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 550,00 = \text{€ } 30.596,50$ (diconsi euro trentamilacinquecentonovantasei/50)

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 2.400,00 (pari a € 200,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 2.400,00 - 0,30 \times \text{€ } 2.400,00) = \text{€ } 1.680,00$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 1.680,00/0,03 = \text{€ } 56.000,00$ (diconsi euro cinquantaseimila/00)

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (30.596,50 + 56.000,00)/2 = \text{€ } 43.298,25$.

Ai sensi del punto *m* del mandato, considerato lo stato dell'immobile, a giudizio di questo CTU, è opportuno considerare una riduzione del valore stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

$\text{€ } 43.298,25 - 10\% \text{ di } \text{€ } 43.298,25 = \text{€ } 38.968,43$.

Dalla somma di cui sopra inoltre si dovranno dedurre le somme per l'eliminazione delle difformità citate nel precedente par. 8 pari a circa € 1.000,0

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 38.000,00** (diconsi euro trentottomila/00).



11. **Millesimi e Debiti Verso il Condominio.** Non si rileva alcun condominio costituito.

12. **Piano di vendita.**

Divisibilità. Trovandoci di fronte ad un unico immobile si deve necessariamente procedere alla vendita di un unico lotto.

Lotto n° 1. Tale lotto è costituito della piena proprietà di un appartamento sito al piano terra sito in Riposto Via Galileo Galilei 17, che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di € **38.000,00**

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Catania, addì 23.12.2025

Il C.T.U.

dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza

