

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA - VI SEZIONE CIVILE -

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA
DAL GIUDICE DOTT. FRANCESCO LENTANO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARIA n. 601/2023 PROMOSSA DA TICINO
SPV srl**

**** *** ****

Premessa e mandato

Con ordinanza del 23/01/2024, Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Francesco Lentano nominava il sottoscritto dott. ing. Michele Sanginisi, con studio professionale a Catania via Proserpina 8, C.T.U. nell'esecuzione in questione, con il seguente mandato:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

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

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata

trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza del bene, 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, indicando-ne 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, 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 bene 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 autorizzatorio;

mento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di 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;

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 del-

la 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 in-

terna, 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 ca-

ratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale

stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normati-

va e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di merca-

to, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della ri-

duzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene

venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del va-

lore 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 frazio-

namento, 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 "indi-

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

Per l'espletamento dal mandato veniva concesso un termine di giorni 120 dal giuramento, che veniva prestato con deposito telematico in data 06/02/2024.

Operazioni preliminari

Effettuato il giuramento, in data 6/2/24 acquisiti gli atti di causa per via telematica ed esaminati i documenti, così come previsto dalle istruzioni, previo accordo con il curatore nominato, avv. Sotera Sabrina, fissavo l'inizio delle operazioni peritali per la data del 8/3/2024 alle ore 15,30: l'esecutato veniva avvisato mediante raccomandate AR, del 23/02/2024; i legali della banca venivano avvisati con PEC del 23/02/2024.

Al sopralluogo, alla presenza degli intervenuti (vedi verbale di allegato) si procedeva al rilievo dell'immobile scattando anche foto a colori degli interni e degli esterni: durante la stesura del verbale, invitavo l'esecutato a produrre copia del titolo di provenienza dell'immobile, che mi veniva successivamente prodotto in copia.

Inoltre, nei giorni successivi, venivano effettuati i necessari accessi presso l'Agenzia delle Entrate e presso gli Uffici competenti del Comune ove è ubicato l'immobile oggetto dell'accertamento (Aci Catena) per acquisire e/o visionare la documentazione necessaria: inoltre è stata acquisita l'ispezione ipotecaria.

Sulla base della documentazione in atti, di quella successivamente acquisita, e dei rilievi effettuati sul posto, sono in grado di relazionare adeguatamente.

Risposte al mandato

Con riferimento ai quesiti richiesti, si risponderà secondo il medesimo ordine:

Quesito a)

L'unità in questione fa parte di un edificio condominiale a tre piani, con ingresso dalla via Giacomo Matteotti 36, di Aci Catena (CT), zona posta nella periferica edificata, a distanza di circa un chilometro dal centro del paese.

La costruzione risulta edificata previa *Licenza edilizia* del 22/10/1976 (pratica n. 46/76) successiva variante del 13/10/1978 e variante finale autorizzata con *Concessione Edilizia* del 7/11/1980 (pratica 144/80): l'intero edificio dispone di *abitabilità* rilasciata dal Comune di Aci Catena il 5/6/1981. L'edificio è rappresentato da una costruzione con struttura in cemento armato con piano cantinato, piano rialzato, piano primo e secondo e terrazza di copertura con volumi tecnici.

L'appartamento è posto al secondo piano dello stabile lato ovest della scala A, e allo stato attuale si compone di un ampio salone con cucina (open-space), tre ulteriori vani (di cui uno è la ex cucina), ripostiglio, bagno e corridoio: l'appartamento dispone anche di ampi balconi che si sviluppano lungo i tre prospetti esterni, e nel quale insiste una veranda che occupa parte del terrazzino sul prospetto nord.

I confini sono: a nord e ad ovest con aree esterne condominiali, ad est con corpo scala condominiale ed altra unità, a sud con area condominiale a verde prospiciente la via G. Matteotti.

Nelle allegate planimetrie è visibile la distribuzione degli ambienti, mentre nell'elaborato fotografico è possibile accertare le condizioni interne dell'appartamento e quelle esterne dello stabile di appartenenza.

I dati catastali sono: appartamento comune di Aci Catena (CT), foglio 4, particella 268, subalterno 6, categoria A/2 (abitazione civile), classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 108, rendita € 204,52: l'unità è intestata all'esecutato.

Quesito b)

Il pignoramento ha colpito l'intera quota spettante all'esecutato: i dati dell'immobile sono congruenti con quelli dell'atto di pignoramento e del precetto.

Quesito c)

L'appartamento in questione è di proprietà dell'esecutato giusto atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 2 [REDACTED] rep. 3 [REDACTED] 6 racc. 5 [REDACTED], registrato il [REDACTED]. L'atto di compravendita è allegato.

Alla data della stipula dell'atto di compravendita, l'esecutato era celibe: a seguito di matrimonio, avvenuto nel 2007, risulta in regime di comunione dei beni con la moglie.

Quesito d)

Come si è detto al punto precedente, i beni oggetto di pignoramento appartengono in-

[REDACTED]

Le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è stata verificata e la documentazione risulta allegata.

Quesito e)

La documentazione prodotta appare completa tanto che è stato possibile espletare in maniera esauriente il mandato anche se è stato necessario reperire ulteriori documenti in conseguenza allo specifico mandato.

Quesito f)

Sull'unità immobiliare gravano i seguenti vincoli:

1. TRASCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale

[REDACTED]

2. [REDACTED]

3.

4.

5.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO;

6.

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori informazioni sono reperibili nell'allegato n. 7 relativo alla visura ipotecaria
dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Quesito g)

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena,
foglio 4, particella 268 sub. 6, classe 1, categoria A/2 (abitazione civile), consistenza
vani 5,5, superficie catastale totale mq 108, rendita € 204,52; catastalmente
l'appartamento risulta intestato all'esecutato per l'intera quota (1/1).

I dati catastali indicati sono congruenti con l'atto di pignoramento.

Nella planimetria catastale si riscontrano alcune lievi modifiche interne delle tampona-

ture; inoltre la veranda posta in parte del balcone nord non risulta riportata nella planimetria catastale. Di tali differenze si riferirà più avanti.

Quesito h)

L'intera costruzione ove ricade l'unità oggetto dell'accertamento, rispetto al Piano Regolatore vigente nel comune di Aci Catena, ricade in zona B/3 di completamento, regolamentata dall'art. 26 del regolamento edilizio.

Quesito i)

La costruzione, realizzata alla fine degli anni 70, risulta edificata previa Licenza edilizia del 22/10/1976 (pratica n. 46/76), successiva variante del 13/10/1978 e variante finale autorizzata con Concessione Edilizia del 7/11/1980 (pratica 144/80): l'intero edificio dispone di abitabilità rilasciata dal Comune di Aci Catena il 5/6/1981. La documentazione urbanistica è allegata in calce.

Dal riscontro tra gli elaborati grafici approvati si ha una sostanziale rispondenza interna, ma sono state riscontrate le seguenti variazioni interne:

- modifica delle pareti interne dell'ingresso, con riduzione della superficie dell'ingresso che risulta ora accorpato con il corridoio, il tutto a vantaggio del vano limitrofo;
- spostamento della apertura interna per l'accesso al salone adibito a cucina-soggiorno;
- presenza di una veranda con struttura in alluminio metallizzato e vetri nel balcone nord, avente superficie totale di mq. 8,30, adibita anche a lavanderia.

Le citate modiche risultano realizzate senza le necessarie autorizzazioni amministrative, ma possono essere regolarizzate, in quanto riguardano modifiche non sostanziali.

Le difformità riscontrate sono presenti anche se in parte, nella planimetria catastale, che pertanto necessita anche di un riallineamento.

Quesito j)

Come detto in precedenza le modifiche interne riscontrate, possono essere regolarizzazione con la seguente procedura:

- presentazione di CILA in sanatoria senza necessità di eseguire lavori, per la regolarizzazione sia della modifica delle tamponature interne che della veranda posta nel balcone esterno, e successivo allineamento della situazione catastale: il tutto per un costo complessivo di € 3.500 comprensivo di diritti, sanzioni, e spese del tecnico incaricato all'espletamento della pratica.

Quesito k)

L'appartamento in questione è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia, come peraltro dichiarato durante l'accesso dalla moglie dell'esecutato, circostanza confermata anche dal custode, per effetto del certificato di residenza prodotto al custode.

Quesito l)

L'unità abitativa in questione fa parte di un edificio condominiale a tre piani, con ingresso dalla via Giacomo Matteotti 36, di Aci Catena (CT), zona posta in zona periferica edificata del piccolo centro, a distanza di circa un chilometro dal centro.

L'appartamento è posto al secondo piano della scala A e comprende un salone-cucina (open-space), tre vani, bagno, ripostiglio finestrato, disimpegno, nonché un ampio balcone esterno lungo i tre prospetti: nella parte del balcone nord è realizzata una veranda con struttura in alluminio metallizzato e vetri, ove è collocata anche la lavanderia. Nella allegata planimetria è possibile accertare la distribuzione dei vari ambiti.

L'intero edificio, regolarmente costruito dispone di abitabilità rilasciata dal Comune di Aci Catena il 5/6/1981.

Le condizioni manutentive dell'appartamento e dell'intero edificio, possono considerarsi mediocri; in particolare in parte dei frontalini dei balconi esterni sono presenti reti



di protezione per contrastare l'eventuale caduta di intonaci dai frontalini stessi.

I dati catastali sono:

Comune di Aci Catena (CT), foglio 4, particella 268, subalterno 6, categoria A/2 (abitazione civile), classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 108, rendita € 204,52: l'unità è intestata interamente all'esecutato.

Nella situazione attuale riscontrata sui luoghi, le superfici reali lorde e quelle commerciali, che tengono conto dei coefficienti di incidenza sono le seguenti:

- 100% superficie lorda appartamento: $m^2 \ 102,20 \times 1,00 = m^2 \ 102,20+$
- 75% superficie lorda veranda-lavanderia: $m^2 \ 8,30 \times 0,75 = m^2 \ 6,22+$
- 25% superficie lorda balconi a livello: $m^2 \ 36,50 \times 0,25 = m^2 \ 9,13=$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = $m^2 \ 117,55=$

L'altezza interna dell'appartamento è di m. 3,00, mentre caratteristiche e finiture sono:

- ✓ pareti e soffitti con intonaci e pittura;
- ✓ infissi esterni in legno e vetri, con persiane scorrevoli in legno; porte interne in legno;
- ✓ pavimenti interni con mattonelle in monocottura 30*30, ed esterni in monocottura;
- ✓ servizi con rivestimenti in maiolica e con i quattro sanitari classici;
- ✓ impianto idrico ed elettrico sottotraccia, assenza di impianto di riscaldamento;
- ✓ lavanderia in veranda con lavabo e fornello.

le condizioni manutentive dell'appartamento sono da considerare mediocri.

Nell'elaborato fotografico è possibile rilevare ulteriori caratteristiche dell'appartamento.

Quesito m)

Sulla base di quanto riferito ai punti precedenti e delle condizioni prima descritte (condizioni intrinseche ed estrinseche), il valore attuale dell'unità pignorata, verrà determinato secondo due distinti criteri di stima: stima sintetico comparativa e stima per capi-



talizzazione del reddito, individuando poi il valore finale nella media aritmetica.

1. Stima sintetico comparativa – sulla base della mia personale conoscenza del mer-

cato immobiliario, dalle ulteriori informazioni assunte da operatori economici del

settore edilizio che operano nella zona, nonché dai riscontri effettuati presso istituti

di analisi, e tenendo in conto caratteristiche, condizioni, ubicazione ecc., si ritiene

equo assegnare un valore di € 1.000 per metro quadrato di superficie commercia-

le, per cui si ottiene:

$$\text{Stima comparativa: } V1 = m^2 117,55 \times \text{€/m}^2 1.000 \rightarrow V1 = \text{€ } 117.550$$

2. Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore dell'appartamento, si ottiene trami-

te la capitalizzazione del reddito netto annuo, ottenuto da quello lordo, al quale

vanno detratte le spese di gestione (canoni, manutenzione, tasse ecc.).

Sulla base delle considerazioni prima fatte, i parametri da prendere in considera-

zione sono:

- reddito lordo annuo: € 5.160 (pari ad un canone mensile di € 430,00) ;
- incidenza spese annue 25%;
- saggio di capitalizzazione 0,035 (3,5%)

$$\text{Stima per capitalizzazione: } V2 = (5.160 \times 0,75) / 0,035 \rightarrow V2 = \text{€ } 110.571$$

Le due stime effettuate possono ritenersi coerenti in considerazione del limitato scarto ottenuto.

Pertanto il più probabile valore di mercato **VM** è ottenuto con la media dei due valori prima individuati, per cui:

$$\text{Valore Mercato (VM)} = (V1 + V2) / 2 = (117.550 + 110.571) / 2 \rightarrow \text{VM} = \text{€ } 114.060 \text{ €}$$

Come previsto dal quesito, è richiesto di applicare una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene, per cui il valore prima stimato viene ridotto del 15%, e pertanto il valore di mercato ridotto (VMR) vale:

Valore Mercato Ridotto (VMR) = $VM \times 0,85 \rightarrow VMR = 114.060 \times 0,85 = 96.951$ Euro,

ed in cifra tonda € 97.000 (euro novantasettemila).

Quesito n)

Essendo l'appartamento un unico, la vendita deve essere fatta in un unico lotto:

Lotto n° 1:

Appartamento al secondo piano della scala A, lato ovest di edificio condominiale sito ad Aci Catena, Giacomo Matteotti 36, composto da salone-cucina (open-space) tre vani, bagno, ripostiglio finestrato e disimpegno con balcone esterno provvisto di veranda con lavanderia, il tutto per una superficie commerciale di mq 117,55, in mediocri condizioni manutentive, con irregolarità che è possibile sanare: dati catastali:

Comune di Aci Catena (CT), foglio 4, particella 268, subalterno 6, categoria A/2 (abitazione civile), classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 108, rendita € 204,52: l'unità è intestata interamente all'esecutato.

Stima dell'intera unità con riduzione del 15% per vizi: € 97.000 (novantasettemila);

Stima per regolarizzare l'appartamento: € 3.500 (tremilacinquecento);

Quesito o)

La documentazione fotografica è costituita dall'allegato n. 2 che comprende 22 foto a colori di interni ed esterni, con sintetiche descrizioni.

La planimetria dello stato dei luoghi, nella consistenza attuale, costituisce l'allegato n. 3, mentre la planimetria catastale attuale, è riportata nell'allegato n. 4.

Quesito p)

L'appartamento oggetto dell'esecuzione, costituito da una singola unità immobiliare,



Quesito q)



L'appartamento in questione è costituito da una singola unità immobiliare che non è possibile dividere, ma che deve essere posta in vendita come unico lotto.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Planimetria attuale;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Titolo di provenienza (compravendita);
- 7) Ispezioni ipotecarie delle due unità;
- 8) Licenze edilizie e Abitabilità;
- 9) Copia convocazioni alle parti per accessi, con ricevute.

Con quanto riferito ritengo di avere assolto all'incarico affidatomi e di avere operato con serietà e scrupolo professionale.

Rassegno pertanto la presente Consulenza d'Ufficio all'Autorità committente, ringraziandola per la fiducia concessa.

Catania, 28/05/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Michele Sanginisi