

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sesta Sezione civile - G. E.: Dott.ssa: **F. GALLUCCI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. N. 845/2017 CREDEM CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

1 - PREMESSA

Con il provvedimento del 17.06.2019, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Floriana Gallucci nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto dott. ing. Giuseppe M.G. Paparo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.3059 nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n. 714, e gli assegnava il seguente incarico:

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;

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

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

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

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

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

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

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

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di

2/22

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 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.

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

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

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali

3/22

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu



spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

q. accerti se i beni pignorati siano 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).

r. 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;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;

v. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

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

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

5/22

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu



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.

In riferimento al provvedimento in oggetto il sottoscritto CTU prestava giuramento in data 18.06.2019.

2 - LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto in data 01.08.2019 alle ore 9:30 si è recato in Misterbianco, Via Giuseppe Garibaldi n. 53, assistito dal dott. arch. Giovanni D'Amico, suo collaboratore di fiducia, per iniziare le operazioni peritali e ivi giunto ha avuto la presenza della sig.ra Ferlito Vincenza, comproprietaria dell'immobile.

Il sottoscritto CTU, rilevato l'immobile anche con fotografie degli ambienti, alle ore 10:15 ha chiuso il verbale.

3 – RISPOSTE AI QUESITI

3.a – Identificazione dei beni pignorati

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono:

A) Appartamento posto al primo piano, facente parte dell'edificio sito in Misterbianco (CT), via Giuseppe Garibaldi n.53, censito al NCEU nel comune di Misterbianco, **Fgl. 20, part. 24, sub. 2**, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, superficie catastale 133 mq escluse le aree scoperte (135 mq inclusi i balconi), rendita catastale euro 244,28, di proprietà dei debitori esegutati per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (v. Allegato n. 1), confinante a nord-est con la via Garibaldi, ad ovest, ad est e a sud-ovest con proprietà di altra ditta;

B) lastrico solare sovrastante l'appartamento di cui al punto A) posto al secondo piano, censito al NCEU al **Fgl. 20, part. 24, sub. 3**, lastrico solare di 118 mq, di proprietà dei debitori esegutati per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

(v. Allegato n. 1), confinante a nord-est con la via Garibaldi, ad ovest, ad est e a sud-ovest con proprietà di altra ditta.

I dati catastali dei due immobili risultano conformi, ma la planimetria catastale non risulta conforme alla situazione dei luoghi in quanto sono state apportate modifiche interne all'appartamento posto al primo piano (Fgl. 20, part. 724, sub.2), riguardanti la demolizione di tramezzi e la realizzazione di nuovi muri divisorii.

Inoltre, il vano d'ingresso, corrispondente al civico n. 53 di via Garibaldi, (comune alle unità immobiliari dei piani terra, primo e secondo) risulta inserito nella planimetria del piano terra e non risulta bene comune non censibile (v. Allegato n. 1 – Planimetria catastale piano terra).

3.b – Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Dall'esame della documentazione in atti il CTU ha accertato la correttezza e la corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento del 07.07.2017 e quelli riportati nella relativa nota di trascrizione del 22.08.2017 ai n.ri 31586/24064 a favore di CREDEM Credito Emiliano con sede in Reggio Emilia (RE), CF. 00766790356.

3.c – Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore

Dalla documentazione in atti e dalla certificazione notarile rilasciata dall'Avv. Dr. Onofrio di Caprio, notaio in Orta di Atella (CE), risulta che:

A) l'appartamento posto al primo piano, facente parte dell'edificio sito in Misterbianco (CT), via Giuseppe Garibaldi n.53 (Fgl. 20, part. 24, sub. 2), di categoria A/3, classe 5, vani 5,5, è di proprietà dei debitori esecutati, [REDACTED]

[REDACTED] (CF. [REDACTED]) per la quota di 1/2 della piena proprietà, e [REDACTED]

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

_____ per la quota di 1/2 della piena proprietà;

B) l'immobile posto al secondo piano dell'edificio sito in Misterbianco (CT), via Giuseppe Garibaldi n.53, (Fgl. 20, part. 24, sub. 3), lastrico solare di 118 mq, è di proprietà dei debitori esecutati, _____, nato a _____, CF. _____

_____) per la quota di 1/2 della piena proprietà, e _____, nata a _____ (CF. _____) per la quota di

1/2 della piena proprietà;

per come di seguito meglio specificato:

- per atto di compravendita del 05.07.2007 in notaio Alberto Spina, repertorio n.7156/4855, trascritto il 09.07.2007 ai n.ri 28727/49924 da potere di _____, nato a _____ CF. _____ (per la quota di 1/3 della piena proprietà del Fgl. 20, part. 24, sub. 2 e del Fgl. 20, part. 24, sub. 3), di _____ nato a _____ il _____, CF. _____ (per la quota di 1/3 della piena proprietà del Fgl. 20, part. 24, sub. 2 e del Fgl. 20, part. 24, sub. 3) e di _____, nato a _____ il _____ CF. _____ (per la quota di 1/3 della piena proprietà del Fgl. 20, part. 24, sub. 2 e del Fgl. 20, part. 24, sub. 3).

Al sig.ri _____ entrambi gli immobili erano così pervenuti:

- *Ai germani _____ i suddetti immobili pervennero, quanto ad 1/2 indiviso per successione legittima del padre _____ deceduto in _____ in data _____ (dichiarazione di successione n. 45 vol. 2477, ufficio del Registro di Catania), stante rinuncia all'eredità del coniuge superstite _____ resa con atto ricevuto dal Notaio Sebastiano Laurino di Catania in data _____ (non trascritta). Quanto ad 1/2 indiviso per successione legittima della madre _____ nata*

8/22

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

a [redacted] deceduta in [redacted] ove era domiciliata, il
[redacted] (dichiarazione di successione n. 21, vol. 3343, registrata in Catania in
data [redacted] trascritta il 10.05.2012 ai nn.23564/19332.

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.d – Verifica dell'esatta provenienza dei beni

Dalla documentazione in atti e da ulteriori accertamenti si evince quanto
segue (v. punto 3.c):

A) appartamento posto al primo piano (Fgl. 20, part. 724, sub.2), è pervenuto ai
debitori eseguiti a seguito di:

- atto di compravendita del 05.07.2007 (rep. n.7156) a rogito del notaio Alberto
Spina (notaio in Catania), trascritto a Catania il 09.07.2007 ai n.ri 28727/49924 a
favore dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione
legale dei beni;

B) immobile (lastrico solare) posto al secondo piano (Fgl. 20, part. 24, sub. 3) è
pervenuto ai debitori eseguiti a seguito di:

- atto di compravendita del 05.07.2007 (rep. n.7156) a rogito del notaio Alberto
Spina (notaio in Catania), trascritto a Catania il 09.07.2007 ai n.ri 28727/49924 a
favore dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione
legale dei beni.

3.e – Verifica della completezza della documentazione prodotta

La documentazione agli atti prodotta dal creditore procedente risulta essere
completa.

3.f – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

Gli immobili sopra descritti non risultano liberi, in quanto, dall'esame della
documentazione ipo-catastale (v. Allegato n.2) e del certificato notarile a firma del
Notaio Onofrio di Caprio, allegati alla pratica di esecuzione immobiliare in oggetto,
si evince che risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

9/22

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu



- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di € 250.000,00 (capitale € 125.000,00) del 09.07.2007 n. 49926/13895, a favore di CREDEM – CREDITO EMILIANO S.p.A. con sede in Reggio Emilia, CF. 01806740153, nascente da atto di mutuo, durata anni 30, a rogito del notaio Alberto Spina del 05.07.2007 rep. n.7158 raccolta n.4857, contro i debitori esecutati e gravante sui seguenti immobili:

a) appartamento di categoria A/3, vani 5,5 in Misterbianco (CT), in Catasto Fgl. 20, part. 24, sub. 2;

b) immobile di 118 mq in Misterbianco (CT), in Catasto Fgl. 20, part. 24, sub.3.

- TRASCRIZIONE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.08.2017 n. 31586/24064, a favore di CREDEM – CREDITO EMILIANO S.p.A. con sede in Reggio Emilia, CF. 00766790356, nascente da pignoramento n.7772 del Tribunale di Catania del 07.07.2017, contro i debitori esecutati e relativo ai seguenti immobili:

a) appartamento di categoria A/3, vani 5,5 in Misterbianco (CT), in Catasto Fgl. 20, part. 24, sub. 2;

b) immobile di 118 mq in Misterbianco (CT), in Catasto Fgl. 20, part. 24, sub.3.

3.g – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

A) Appartamento, identificato al NCEU al Fgl. 20, part. 24, sub.2, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), classe 5, vani 5,5, sup. cat. totale 135 mq, sup. cat. totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita catastale euro 244,28, sito in Misterbianco, via Giuseppe Garibaldi n.53, piano primo, di proprietà dei debitori esecutati per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (v. Allegato n. 1).

10/22



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

B) lastrico solare sovrastante l'appartamento di cui al punto A), identificato al NCEU al Fgl. 20, part. 24, sub. 3, superficie catastale 118 mq, di proprietà dei debitori eseguiti per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (v. Allegato n. 1).

Il sottoscritto CTU nella planimetria catastale dell'appartamento, censito al Fgl. 20 part. 24 sub. 2, ha riscontrato il mancato aggiornamento della situazione attuale, a seguito di lavori interni, che consistono nella demolizione della parete divisoria tra la cucina e il vano ad essa adiacente, la demolizione della parete di tamponamento della veranda per realizzare un affaccio esterno, e la realizzazione di una parete divisoria nel vano prospiciente via Garibaldi.

Al fine di ottenere piena rispondenza tra la situazione reale e quanto rappresentato in catasto sarà necessario eseguire una rettifica degli atti catastali, che potrà avvenire anche dopo il trasferimento degli immobili. I costi per dette regolarizzazioni ammontano a circa € 3'000,00, che verranno detratti dal prezzo di stima finale.

3.h – Certificato di destinazione urbanistica

Il sottoscritto CTU con lettera PEC del 26.08.2019 richiedeva al Comune di Misterbianco la documentazione relativa alla regolarità urbanistica del fabbricato oggetto della procedura, ma alla suddetta lettera il Comune di Misterbianco non ha ancora esitato risposta.

Nelle date 27.08.2019, 10.09.2019 e 29.09.2019 presso l'UTC di Misterbianco il sottoscritto CTU ha accertato che gli immobili individuati in catasto al Fgl. 20, part. 24, sub.2 e al Fgl. 20, part. 24, sub. 3, con riferimento al P.R.G. approvato nell'anno 2001, ricadono nella **zona omogenea "B1"**, avente indice volumetrico fondiario di 4 mc/mq, altezza massima di 11 m, numero elevazioni max fuori terra n.3 e rapporto di copertura pari a 0,60 mq/mq; mentre con

11/22

riferimento al P.R.G. del 2017 (non ancora approvato dall'Assessorato Regionale), i suddetti immobili ricadono nella **sottozona “B1” (città consolidata)** con gli stessi parametri urbanistici del PRG 2001.

3.i – Conformità in materia urbanistico-edilizia

Dalle ricerche effettuate dai tecnici comunali, su sollecitazione verbale del sottoscritto CTU, è emersa la totale assenza di pratiche edilizie, di documentazione o di elaborati grafici relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

Nonostante ciò, il sottoscritto CTU ha appurato:

- che gli immobili oggetto del presente procedimento ricadono in zona esterna all'originario nucleo urbano;
- che il primo Piano di Fabbricazione (PdF) approvato ed adottato dal Comune di Misterbianco risale all'anno 1979;
- che il fabbricato sito in Misterbianco, via Garibaldi n. 53, per la tipologia costruttiva può datarsi in due epoche diverse: la parte prospiciente la via Garibaldi è stata realizzata prima dell'anno 1967; la parte retrostante è stata realizzata prima dell'anno 1975 (v. planimetria - Allegato n. 3). Si deduce che l'intero stabile risulta realizzato in età anteriore alla data di entrata in vigore del PdF del 1979 e pertanto l'immobile può considerarsi urbanisticamente regolare.

Si ribadisce che dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi emerge che gli immobili, oggetto del presente procedimento, non risultano conformi agli elaborati depositati in catasto, in quanto sono state apportate modifiche alla distribuzione interna degli ambienti. Pertanto la planimetria catastale deve essere aggiornata (v. confronto planimetrie - Allegato n. 3).

3.j – Immobili abusivi e possibilità di sanatoria

Le modifiche planimetriche apportate all'immobile, identificato al NCEU al

12/22

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

Fgl. 20, part. 24 sub.2, sono state realizzate senza aver presentato alcuna comunicazione agli uffici competenti, come appurato presso l'UTC, e consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni (v. confronto planimetrie – Allegato n.3). Tali modifiche, tuttavia, non hanno comportato né aumento di superficie né aumento di cubatura, e sono urbanisticamente sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 3 della L. R. 16/2016 in quanto trattasi di opere interne.

Le spese per la sanatoria, per la regolarizzazione planimetrica catastale, per gli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, comprese le relative competenze tecniche possono quantificarsi in circa € 12.000,00, che verranno decurtate dal valore di stima.

3.k – Verifica della sanabilità degli immobili

Le modifiche interne apportate all'immobile, identificato al NCEU al Fgl. 20, part. 24 sub.2, sono urbanisticamente sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Come indicato al paragrafo precedente, le spese per la sanatoria, per la regolarizzazione planimetrica catastale, per gli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, comprese le relative competenze tecniche possono quantificarsi in circa € 12.000,00, che verranno decurtate dal valore di stima.

Inoltre, a carico degli immobili oggetto della procedura non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

3.l – Oneri economici necessari per la demolizione

Per gli immobili oggetto della presente procedura non esistono abusi in alcun modo sanabili.

3.m – Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene

13/22

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu



Dall'analisi degli atti prodotti dal creditore procedente e come accertato dal sottoscritto CTU, le formalità, i vincoli e gli oneri gravanti sui beni pignorati, elencati al paragrafo 3.f, dovranno essere cancellati con il Decreto di Trasferimento.

3.n – Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, da cancellare o inopponibili all'acquirente

Dall'esame della documentazione ipo-catastale e del certificato notarile, allegati alla pratica di esecuzione immobiliare in oggetto, si evince che sugli immobili sopra descritti gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

– **ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria di € 250.000,00 (capitale € 125.000,00) del 09.07.2007 n. 49926/13895, a favore di CREDEM – CREDITO EMILIANO S.p.A. con sede in Reggio Emilia, CF. 01806740153, nascente da atto di mutuo, durata anni 30, a rogito del notaio Alberto Spina del 05.07.2007 rep. n.7158 raccolta n.4857, contro i debitori esegutati e gravante sui seguenti immobili:

a) appartamento di categoria A/3, vani 5,5 in Misterbianco (CT), in Catasto Fgl. 20, part. 24, sub. 2;

b) immobile di 118 mq in Misterbianco (CT), in Catasto Fgl. 20, part. 24, sub.3.

– **TRASCRIZIONE** di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.08.2017 n. 31586/24064, a favore di CREDEM – CREDITO EMILIANO S.p.A. con sede in Reggio Emilia, CF. 00766790356, nascente da pignoramento n.7772 del Tribunale di Catania del 07.07.2017, contro i debitori esegutati e relativo ai seguenti immobili:

a) appartamento di categoria A/3, vani 5,5 in Misterbianco (CT), in Catasto Fgl. 20, part. 24, sub. 2;

b) immobile di 118 mq in Misterbianco (CT), in Catasto Fgl. 20, part. 24, sub.3.

Sarà, pertanto, necessaria la cancellazione di suddetti vincoli e oneri gravanti sugli

14/22



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu



immobili oggetto della presente procedura.

3.o – Immobili gravati da censo, livello o uso civico

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono gravati da censo, livello o uso civico e quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà dei debitori esecutati su tali beni pignorati è di esclusiva proprietà.

3.p – Accertamento delle spese fisse di gestione e manutenzione, delle spese straordinarie, di eventuali spese condominiali e dello stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati

Non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie, spese condominiali, oltre quelle della presente procedura.

3.q – Stato di occupazione degli immobili

Come accertato in sede di sopralluogo, gli immobili pignorati risultavano occupati dalla [redacted] debitrice esecutata, che ha dichiarato verbalmente di risiedervi insieme [redacted]

3.r – Individuazione e descrizione dei beni

Gli immobili oggetto di pignoramento appartengono ad un unico edificio di civile abitazione, sito in Via Garibaldi n. 53, e risultano ubicati nella zona periferica est del territorio del Comune di Misterbianco; distano circa 1 km dal centro di Misterbianco, circa 2,5 km dalla Tangenziale E45, e circa 8 km dal centro di Catania. La zona è residenziale, ma vicinissima alla “Zona Commerciale di Misterbianco”, è densamente popolata, con case di nuova e vecchia costruzione e non sono immediatamente vicini i servizi essenziali.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono:

A) Appartamento posto al primo piano, facente parte dell'edificio sito in Misterbianco (CT), via Giuseppe Garibaldi n.53, censito al NCEU nel comune di Misterbianco, **Fgl. 20, part. 24, sub. 2**, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, superficie

15/22



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

catastale 133 mq escluse aree scoperte (135 mq con inclusi balconi), rendita catastale euro 244,28, di proprietà dei debitori eseguiti per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (v. Allegato n. 1), confinante a nord-est con la via Garibaldi, ad ovest, ad est e a sud-ovest con proprietà di altra ditta.

L'intero fabbricato ha forma rettangolare, circa 17,5 m x 7,3 m; ha struttura portante in muratura di tipo tradizionale ed è stato costruito in periodi diversi (la parte prospiciente la via Garibaldi prima del 1967, la parte retrostante prima del 1975). Dal civico n.53 di via Garibaldi si accede ai piani terra, primo e secondo (lastrico solare di cui al punto B), mediante un ingresso comune ed una scala interna; l'unità immobiliare posta al piano terra è di proprietà di terzi.

L'immobile è composto da un disimpegno, due camere da letto con balcone sulla Via Garibaldi, un bagno, una camera da letto singola con annesso ripostiglio, un vano cucina/soggiorno con balcone sul lato sud-ovest, dal quale si accede ad un vano adibito a lavanderia. Il balcone lato sud-ovest si affaccia su una corte-terrazza di proprietà di altra ditta.

La superficie utile netta dell'appartamento è così distribuita (v. Allegato n. 1):

Nome vano	Sup. Utile (m²)
Vano Letto 1	9,26
Vano Letto 2	18,91
Vano Letto 3	12,98
Soggiorno-Cucina	33,37
Bagno	4,85
Lavanderia	4,07
Ripostiglio 1	1,99
Ripostiglio 2	3,12
Corridoio-Disimpegno	11,20
Totale superficie netta utile	99,75

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu



L'altezza interna dei locali è indicata nella planimetria catastale pari a 3,20 m, ma in realtà è pari a 2,85 m.

Il prospetto principale su Via Garibaldi è rivestito con intonaco e finitura colorata (in pessime condizioni), degradato per la presenza di infiltrazioni discendenti provenienti dal lastrico solare (terrazza calpestabile) di copertura e per infiltrazioni causate dalla vetusta dell'intonaco; il prospetto sud-est risulta in parte rifinito con intonaco civile per esterni e in parte non rifinito, mostrando blocchi di cls vibrocompressso; il prospetto sud-ovest non è rifinito con intonaco e mostra a vista la muratura in blocchi di cls vibrocompressso. Il lato nord-ovest è in aderenza con il fabbricato di altra ditta. Le murature interne e le pareti divisorie sono rivestite con intonaco civile per interni e tinteggiate. Tutte le suddette pareti presentano danni diffusi per infiltrazioni di umidità discendente. La pavimentazione interna (in buone condizioni) è in gres porcellanato.

I vani esposti a nord-est e a sud-ovest sono ben illuminati e ben aerati mentre i vani interni risultano senza aperture e con illuminazione artificiale. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica di buona qualità ed i sanitari si presentano in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni (in ottime condizioni) sono in alluminio; gli infissi interni (in ottime condizioni) sono in legno laccato bianco.

L'appartamento è dotato degli impianti tecnologici necessari, manca l'impianto di riscaldamento ma sono presenti dei climatizzatori d'aria. Di tutti gli impianti non è disponibile la certificazione di conformità.

B) lastrico solare sovrastante l'appartamento di cui al punto A) posto al secondo piano, censito al NCEU al **Fgl. 20, part. 24, sub. 3**, di 118 mq, di proprietà dei debitori eseguiti per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (v. Allegato n.1), confinante a nord-est con la via Garibaldi, ad ovest, ad est e a sud-ovest con

17/22



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu



proprietà di altra ditta.

Il suddetto lastrico solare (terrazza di copertura calpestabile) occupa interamente la superficie planimetrica del fabbricato, ad eccezione del torrino scala, che ne permette l'accesso; si presenta in pessime condizioni e rifinito in parte con uno strato impermeabilizzante di bitume e in parte con pavimentazione.

I lati est ed ovest risultano protetti da muri di circa 2,00 m di altezza; il lato nord presenta due balconi; il lato sud è delimitato da un piccolo muretto di circa 30 cm, senza protezione sul vuoto sottostante (v. documentazione fotografica – Allegato n. 4).

3.S – Valore di mercato degli immobili

Con riferimento allo specifico incarico affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU procederà alla quantificazione del valore commerciale degli immobili precedentemente descritti con riferimento agli attuali prezzi di mercato sia con il metodo analitico che con il metodo sintetico comparativo.

Metodo analitico - (Metodo A)

Questo metodo, detto anche di capitalizzazione dei redditi, conduce “al più probabile valore di mercato” per mezzo di costi e ricavi, attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ricerca del “saggio di interesse”.

Stimando il canone mensile di possibile affitto dell'immobile, si perviene al reddito annuo lordo. Detraendo le spese (equiparabili al 20%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo netto. Da tale reddito annuo netto, ricercato, attraverso un'attenta analisi del mercato per fabbricati simili nella zona, il saggio medio ponderato di capitalizzazione per gli immobili, si perviene “al più probabile valore di mercato”.

Metodo sintetico-comparativo - (Metodo B)

Questo metodo è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato

18/22



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu



praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare.

Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato e su riviste specializzate nel settore ("Consulente immobiliare"), rapportate ai valori ricavati dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, viabilità ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato degli immobili, che, moltiplicato per la superficie commerciale degli stessi, conduce "al più probabile valore di mercato".

A) Appartamento posto al primo piano, sito in Misterbianco (CT), Via Giuseppe Garibaldi n.53, Fgl. 20, part. 24, sub. 2

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 26,4 €/mq annuo; superficie commerciale immobile: 133 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 3.511,20; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 2.808,96. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: $r = 4,5\%$ (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ad esempio necessità di consolidamenti strutturali e di interventi di manutenzione), si ottiene il valore dell'immobile: € 62.421,33.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 500,00), che tiene conto della necessità di consolidamenti strutturali e di interventi di manutenzione, considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 133 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (133 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 66.500,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, a cui vanno sottratte le spese indicate al paragrafo 3.k (€ 12.000,00), si ottiene **il più**

19/22



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu



probabile valore di mercato dell'immobile sito in Misterbianco, Fgl. 20, part.

24, sub.2, che, arrotondato, è pari a € 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00).

B) lastrico solare sovrastante l'appartamento di cui al punto A) posto al secondo piano, sito in Misterbianco (CT), Via Giuseppe Garibaldi n.53, Fgl. 20, part. 24, sub. 3

Il prezzo di mercato a mq per immobili con caratteristiche simili è pari a 70,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie del lastrico 118 mq dà il più probabile valore di mercato che arrotondato è pari € 8.000,00 (euro ottomila/00).

3.t – Riduzione del prezzo di mercato

Sulla stima sopra ottenuta dovrà essere effettuata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15%. Pertanto il valore di mercato degli immobili è il seguente:

A) Appartamento posto al primo piano, sito in Misterbianco (CT), Via Giuseppe Garibaldi n.53, Fgl. 20 part. 24, sub. 2

Valore arrotondato € 52.000,00 x 0,85 = € 44.200,00

B) lastrico solare sovrastante l'appartamento di cui al punto A) posto al secondo piano, sito in Misterbianco (CT), Via Giuseppe Garibaldi n.53, Fgl. 20, part. 24, sub. 3

Valore arrotondato € 8.000,00 x 0,85 = € 6.800,00

3.u – Piano di vendita degli immobili

Gli immobili oggetto del presente procedimento consistono nell'appartamento A per civile abitazione e nel lastrico solare B ad esso sovrastante.

Il suddetto lastrico solare B può essere scorporato dall'appartamento A e, pertanto, la vendita degli immobili può essere effettuata in lotti separati.

20/22



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu



La vendita degli immobili va effettuata secondo il seguente piano di vendita:

LOTTO A: appartamento posto al primo piano di un fabbricato per civile abitazione, ubicato nel comune di Misterbianco in via Garibaldi n. 53. L'immobile è composto da 3 vani più accessori per una superficie lorda di 135 mq (inclusi balconi). **Valore del lotto: € 44.200,00 (quarantaquattromiladuecento/00 euro)**

LOTTO B: lastrico solare (terrazza di copertura calpestabile) posto al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione, ubicato nel comune di Misterbianco in via Garibaldi n. 53. L'immobile ha una superficie calpestabile di 118 mq (inclusi balconi). **Valore del lotto: € 6.800,00 (seimilaottocento/00 euro)**

3.v – Documentazione fotografica

La documentazione fotografica è allegata alla presente (vedi Allegato n.4 - Documentazione fotografica).

La documentazione catastale è allegata alla presente (vedi Allegato n.1 - Visure storiche catastali, elaborati planimetrici e planimetrie catastali).

3.w – Divisibilità di beni indivisi e valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Gli immobili oggetto della procedura non rappresentano beni indivisi poiché sono pervenuti ai debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni e gli stessi debitori esecutati risultano proprietari esclusivi.

Pertanto, per gli immobili oggetto della procedura non sono necessarie la divisione e la valutazione delle quote di pertinenza.

3.x – Progetto di divisione di più beni pignorati in quota

Poiché non sono presenti beni pignorati in quota e la vendita riguarderà due lotti, non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura dei beni.



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: paparog@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu

4 - ALLEGATI

- 1) Visure catastali e visure storiche catastali, elaborati planimetrici e planimetrie catastali.
- 2) Visure ipo-catastali.
- 3) Aerofotogrammetria, foto aerea, confronto tra planimetria catastale e situazione reale.
- 4) Documentazione fotografica.
- 5) Verbale di sopralluogo
- 6) Richiesta documentazione regolarità urbanistica

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, 11/10/2019

IL CTU

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Giuseppe Paparo

Stampa circolare: DOTT. ING. GIUSEPPE PAPARO, 3059, CATANIA, ORDINE REGIONALE DELTA

22/22