

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: avv. Maria Angela Chisari

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Elisa Russo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RGE 867/2018





SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. MANDATO	4
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	9
4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA	10
A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	10
B) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	10
C) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI	11
D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE	11
E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	13
F) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE	13
G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	15
H) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	17
I-K-L) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6 ^A COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 C 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.	21
M-N) FORMALITA', VINCOLI E ONERI	22
O) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTI SULL'IMMOBILE	22
P) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE E/O SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE.	22
Q) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE	22
R) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE TO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE	22
S) VALORE DEGLI IMMOBILI	26
T) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	29
U) LOTTI E PIANI DI VENDITA	29
V) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE	30
W) .VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI	30
X) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA	30
5. CONCLUSIONI	30
6. ALLEGATI	33





1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 12/04/2021, la S.V.I. nominava la sottoscritta dott. ing. Elisa Russo, con studio in Belpasso, via Che Guevara 100, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A 7225, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella



(vedi Allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati)

Il termine fissato per il deposito della consulenza è di giorni 120 dalla data di decadenza del provvedimento di sospensione dei sopralluoghi presso le case di abitazione degli esecutati emesso dal Tribunale di Catania il 29/01/2021, quindi giorni 120 a partire dal 01/07/2021. A seguito delle difficoltà riscontrate dalla C.T.U. per la definizione della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della procedura sito in Catania a causa di mancata risposta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, la sottoscritta ha richiesto in data 29/10/2021 una prima proroga di 60 giorni che, rivelatasi insufficiente, ha reso necessaria la richiesta di ulteriori 45 giorni.



2. 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/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 dell'i beni 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 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

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 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) 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**;

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 conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", **quale limite al frazionamento materiale degli immobili**; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti presso i competenti uffici i relativi documenti.

La C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali alle ore 15:00 del 09 Luglio 2021 presso l'immobile sito in via Giuseppe Arimondi n. 46 in Catania e alle ore 17:30 della stessa giornata presso l'immobile sito in via Bemini n. 4/a in Mascalucia, previa



Alle ore 17:30 del 09/07/2021 è stato dato avvio al sopralluogo presso l'immobile sito in via



Alle ore 15:00 del 09/07/2021 la sottoscritta si è recata presso l'immobile in Catania per l'esecuzione delle operazioni peritali. Poiché i proprietari non erano presenti sul luogo, l'accesso è stato rimandato alla data del 26 Luglio 2021 alle ore 08:30, previa comunicazione ai diretti interessati. Nella data e ora stabiliti, quindi, a seguito di seconda convocazione, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile in via Giuseppe Arimondi



(vedi Allegato n° 2 – Notifica di sopralluogo)

In entrambi i casi, dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi, è stato effettuato il rilievo degli immobili e sono state scattate fotografie

(vedi Allegato n° 3 - Verbali di Sopralluogo)

Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto con la redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.



4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni immobili oggetto di pignoramento consistono in:

- **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

Sito nel territorio del Comune di Catania, via Giuseppe Arimondi n. 46, piani T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 1061 senza subalterno**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 m², escluse aree scoperte 105 m², **rendita € 645,57**, di proprietà del Sig. [REDACTED] per 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] cui appartiene pertanto il restante 1/2.

L'abitazione sorge in un contesto edificato nell'area periferica a nord-est della Città di Catania caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere residenziale di tipo civile. La zona dispone di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...).

(vedi Allegato n°4, Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale).



(vedi Allegato n°4, Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale).

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

B) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da un confronto effettuato tra l'Atto di pignoramento n. 7422 del 12/07/2018 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni e la relativa Nota di trascrizione

n. 34338/25828 del 05/09/2018, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il

Si precisa inoltre che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota sebbene per l'immobile sito in Mascalucia l'atto di pignoramento non specifichi che la proprietà del Sig. [REDACTED] risulta essere pari al 50% del totale.

C) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 19/09/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riporta che gli immobili oggetto di pignoramento indicati al paragrafo A) della presente relazione, alla data del pignoramento trascritto giorno 05/09/2018 ai nn. 34338/25828 sono:

- Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania

Sito nel territorio del Comune di Catania, via Giuseppe Arimondi n. 46, piani T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 1061 senza subalterno**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 m²,

[REDACTED] Debitrice Esecutata, cui appartiene pertanto il restante 1/2.

D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 19/09/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di

Catania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, riporta la storia catastale – ipotecaria degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data del 05/09/2018:

▪ **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

- [REDACTED] in regime di comunione legale l'immobile distinto in catasto al foglio 7 particella 1061 oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio Grassi Fabrizio del 25/02/2004 rep. n. 94125/28259 trascritto il 26/02/2004 ai nn. 9132/6298 da potere

[REDACTED]

- [REDACTED] della procedura esecutiva era pervenuto in parte in virtù della successione del

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]





E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

F) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 19/09/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

- **Iscrizione n. 9133/1821 del 26/02/2004** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Grassi Fabrizio del 25/02/2004 numero di repertorio 94126/28260, a favore di Credito Emiliano s.p.a. con sede in Reggio nell'Emilia,



€ 119.000 gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva foglio 7 particella 1061.

- **Iscrizione n. 23937/7360 del 05/04/2006** nascente da atto di concessione a



garanzia di mutuo in Notaio Cannizzo Marco del 04/04/2006 numero di repertorio 34335/18208, a favore di Credito Emiliano s.p.a. con sede in Reggio nell'Emilia,

sull'immobile oggetto della procedura esecutiva foglio 7 particella 1061.

- Iscrizione n. 18740/2656 del 16/05/2018 atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22/08/2017, numero di repertorio 2623 – Giudice del Tribunale di Catania, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p. a. con

11.594,74, ipoteca di € 23.000 gravante, tra altri, sui due immobili oggetto della procedura esecutiva.



- Trascrizione n. 34338/25828 del 05/09/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 12/07/2018, numero di repertorio 7422 – Giudice del Tribunale di Catania, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.




g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione catastale acquisita e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 19/09/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, per i beni immobili indicati al paragrafo a) della presente relazione si è potuto accertare quanto segue:

▪ **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

Sito nel territorio del Comune di Catania, via Giuseppe Arimondi n. 46, piani T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 1061 senza subalterno**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 m², escluse aree scoperte 105 m², rendita € 645,57, di proprietà del Sig. 
Debitore Esecutato, per 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra 
Debitrice Esecutata, cui appartiene pertanto il restante 1/2

(vedi Allegato n° 5, Visure e Planimetrie Catastali).

Per tale bene è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Da un confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si rileva quanto segue:

▪ **Piano rialzato**

- allo stato di fatto l'area ingresso/soggiorno/corridoio si presenta come unico ambiente, a differenza della planimetria catastale in cui i tre locali sono separati da partizioni interne;
- l'ambiente denominato "Camera da letto" nella planimetria dello stato dei luoghi presenta dimensioni ridotte allo stato di fatto rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, generando una risega lungo il corridoio;
- l'ambiente denominato "Camera 1" nella planimetria dello stato dei luoghi presenta una finestra con affaccio sul cortile interno, che in planimetria catastale è rappresentata come porta-finestra;
- la scala per l'accesso al piano superiore allo stato di fatto è posizionata diversamente rispetto alla planimetria catastale.

- Piano primo

La planimetria catastale al piano primo rappresenta una terrazza di copertura del piano rialzato su cui sono presenti due locali di sgombero e il torrino scale. Allo stato di fatto, invece, al di là del corpo scala collocato nella medesima posizione del catastale, parte della terrazza è stata coperta realizzando una cucina e al posto di uno dei due locali di sgombero un servizio igienico. Su una porzione della terrazza a nord-est è stato ricavato un ripostiglio.

Sebbene siano state riscontrate differenze volumetriche tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale, non si ritiene necessaria una "denuncia di variazione" in catasto in quanto, al fine della regolarizzazione urbanistica, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale.





H) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per gli immobili oggetto della procedura esecutiva non si è ritenuto necessario acquisire i certificati di destinazione urbanistica.

I) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

▪ Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania

Al fine di poter verificare la regolarità urbanistica dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 1061 la sottoscritta ha proceduto analizzando la documentazione fornita in sede di sopralluogo dalla Sig.ra [REDACTED] ebitrice Esecutata, e la documentazione reperita a seguito di richiesta di accesso agli atti alla Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania, rilevando quanto segue:

- l'immobile è stato realizzato nel 1963 dal Sig. [REDACTED] proprietario del terreno dallo stesso anno come si evince dalla certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano. La data di costruzione del fabbricato è stata dichiarata dal Sig. Petralia con nota presentata al Comune di Catania;
- il 16/06/1966 con Ordinanza del Sindaco n. 324, constatato che **l'immobile è stato realizzato in assenza di licenza edilizia**, il Sig. [REDACTED] è stato diffidato alla demolizione del fabbricato;
- in data 01/04/1986 il Sig. [REDACTED] a presentato **domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria** ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, prot. 18709 pratica n. 6132. Occorre evidenziare che le planimetrie dell'immobile allegare alla richiesta del titolo edilizio rappresentano lo stato dell'edificio così come riportato nelle planimetrie catastali, pertanto rispetto allo stato di fatto si rilevano le medesime difformità descritte al paragrafo G) della presente relazione;
- come si evince dalla nota prot. n. 173877 del 29/09/2005 rilasciata dal Comune di Catania a seguito di richiesta presentata dalla Sig.ra [REDACTED] attuale

proprietaria del fabbricato nonché Debitrice Esecutata, l'immobile rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L.R. 37/85 che ha sostituito gli art. 32 e 33 della Legge 47/85, l'oblazione versata pari a € 263,51 risulta congrua, gli oneri concessori non sono dovuti in quanto la costruzione è antecedente al 1967, la pratica è completa di tutta la documentazione prevista dalla Legge.

- sebbene la pratica per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria risulti completa di tutta la documentazione necessaria, non è stato rilasciato il titolo edilizio.

(vedi Allegato n° 6, Autorizzazioni edilizie e Allegato n°7, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi).

Qualora l'immobile allo stato di fatto fosse risultato conforme al progetto presentato in allegato alla pratica suddetta n. 6132 del 1986, in sostituzione del titolo edilizio in sanatoria sarebbe stato sufficiente depositare una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16 del 10/08/2016.

Allo stato attuale però l'edificio risulta difforme dagli elaborati presentati per la parziale differenza della distribuzione interna al piano rialzato e per la presenza di un volume supplementare al piano primo adibito a cucina. Se la variazione di distribuzione interna risulta di semplice regolarizzazione mediante presentazione di una CILA in sanatoria, al fine di poter verificare la sanabilità del volume al piano primo si è fatto riferimento alla L. 23 marzo 2010, n. 6 (c.d. "Piano Casa") che all'art. 2 regola gli interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti. Quest'ultimo, però, al comma 4 cita che *"Gli interventi possono riguardare esclusivamente edifici legittimamente realizzati. Sono esclusi gli immobili che hanno usufruito di condono edilizio salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37"*, dove per accertamento di conformità si fa riferimento allo strumento urbanistico vigente.

Come si evince dalla documentazione prodotta dal Comune di Catania, l'edificio ricade in zona "E" (artt. 11 e 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) Omogenea "C".

Le Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Catania, all'art. 16 - Zona "E" prevedono quanto segue:

Nelle zone classificate con la lettera E nel P.R.G non sono ammesse costruzioni in aderenza e le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) costruzioni isolate: è obbligatorio il ritiro da tutti i confini compreso il margine stradale;
- b) numero massimo dei piani 3 (compreso piano terra o rialzato e attico);
- c) altezza massima ml. 12,00;
- d) è vietata la costruzione di cortili chiusi o chiostrine;
- e) i distacchi tra i fabbricati non devono essere inferiori ai 5/4 della media delle altezze massime dei due fabbricati ed in ogni caso non inferiori a ml. 10,00;
- f) le distanze minime dai confini non debbono essere inferiori a 5/8 dell'altezza massima dell'edificio ed in ogni caso non inferiori a ml. 5,00,
- g) l'arretramento del margine stradale è obbligatorio e deve essere almeno uguale a 5/8 dell'altezza massima dell'edificio ed in ogni caso mai inferiore ai m. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7; a m. 7,5 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; e m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00;
- h) in ogni caso l'altezza dell'edificio non può mai superare la larghezza complessiva della strada e degli arretramenti dal margine stradale, salvo il caso di gruppi di edifici oggetto di piano particolareggiato o lottizzazioni convenzionate con prescrizioni planivolumetriche;
- i) sono vietate le costruzioni accessorie, che dovranno trovar posto nel corpo della costruzione. I corpi interrati devono distare dai confini la distanza minima di cui sopra;
- j) la cubatura massima consentita valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 3;
- k) il rapporto di copertura non deve essere superiore al 30%;
- l) il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino.

Alla luce di quanto descritto dall'art. 16 del P.R.G. e considerate le caratteristiche del fabbricato esistente si può affermare che quest'ultimo non rispetta le condizioni previste dallo strumento urbanistico e quindi non è possibile applicare la L. 23 marzo 2010, n. 6 (c.d. "Piano Casa") per la regolarizzazione del volume aggiuntivo.

Pertanto, al fine di poter regolarizzare urbanisticamente l'immobile sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alle planimetrie presentate per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria e, successivamente, depositare al Comune di Catania una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16 del 10/08/2016.

Il costo per il ripristino, che comporterà la demolizione del locale attualmente destinato a cucina al piano primo, si stima in € 5.000,00. Le spese tecniche per la redazione della perizia giurata si stimano in € 1.500,00.





J-K-L) VERIFICA **SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 C 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.**

▪ **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

In seguito all'attività di sopralluogo e al successivo raffronto tra la documentazione prodotta e la documentazione reperita, la sottoscritta ha accertato che l'intero immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e che per esso è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85. Come descritto al paragrafo precedente, sebbene non sia stato rilasciato il titolo edilizio, ripristinato lo stato dell'immobile in conformità a quanto rappresentato negli elaborati allegati alla pratica, è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica mediante presentazione di una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16 del 10/08/2016.



**M-N) FORMALITA', VINCOLI E ONERI**

Non è stata riscontrata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

O) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalle indagini condotte si può affermare che gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

P) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE E/O SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE.

Considerato che entrambi gli immobili oggetto della procedura esecutiva costituiscono unità immobiliari indipendenti e autonome, si ritiene di non dover determinare spese di gestione e di manutenzione condominiali.

Q) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Secondo quanto rilevato in sede di sopralluogo è possibile affermare che l'immobile sito in

**R) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE TOCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE****▪ Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

Il bene oggetto di stima è sito nel territorio del Comune di Catania in via Giuseppe Arimondi n. 46, piani T-1 ed è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 1061.

L'abitazione sorge in un contesto edificato nell'area periferica a nord-est della Città di Catania caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere residenziale di tipo civile. La zona dispone di tutti i servizi di prima necessità.

L'immobile si distribuisce su due elevazioni e presenta al piano rialzato rispetto alla via Giuseppe Arimondi un luminoso ingresso/soggiorno, dotato di finestra con affaccio sulla strada, dal quale si accede al corridoio su cui si distribuiscono in successione una camera da letto dotata di finestra con affaccio sul cortile interno, un servizio igienico e una camera



dotati entrambi di due finestre con affaccio sulla corte, e una seconda camera dotata di porta finestra anch'essa con affaccio sulla corte interna. Sulla corte suddetta, a quota - 0,80 rispetto il piano di calpestio dell'abitazione, si apre una lavanderia con accesso solo dall'esterno. In prossimità dell'ingresso è presente il corpo scala che consente l'accesso al piano superiore. I locali hanno altezza di interpiano pari a m 3,00. Il piano primo è costituito da un'ampia e luminosa cucina, dotata di due porte finestre ed una finestra, dalla quale tramite disimpegno si accede ad un servizio igienico e ad un altro locale di servizio. La cucina ed il locale di servizio presentano entrambi aperture che consentono l'accesso ad una grande terrazza a sud-ovest che copre i volumi sottostanti. La seconda porta finestra presente in cucina e la finestra del servizio igienico, invece, si affacciano sulla terrazza a nord-est. Su quest'ultima è stato realizzato anche un piccolo ripostiglio. I locali del piano primo hanno altezza di interpiano variabile tra i m 2,80 e i m 2,90.

Materiali – Impianti - Struttura: i pavimenti sono in gres porcellanato in tutti i locali; le pareti si presentano in parte tinteggiate ed in cucina e nei servizi igienici in parte rivestite da mattonelle; la facciata principale è tinteggiata di colore arancione; le porte interne sono in legno, gli infissi estemi in alluminio schemati da serrande avvolgibili; l'impianto elettrico è sottotraccia; l'abitazione non è dotata di riscaldamento/raffrescamento al piano rialzato e presenta un'unica pompa di calore al piano primo; la struttura portante è mista in muratura e cemento amato.

È stata riscontrata la presenza di fenomeni di umidità diffusi su tutto il piano rialzato, prevalentemente sui soffitti dei locali coperti dalla terrazza sovrastante e sulle murature perimetrali. **Complessivamente l'immobile versa in uno scarso stato di conservazione.**

(vedi Allegato n°7, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°8, Documentazione fotografica).



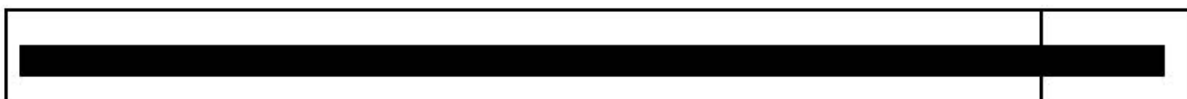


Quindi:

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE SITO IN CATANIA

Piano	Coeff.	Descrizione	m ²
Rialzato/Primo	1,00	Superficie utile vani principali Piano rialzato	100,00
	0,50	Superficie vani accessori a servizio indiretto Piano primo (mq 30,00)	15,00
	0,30	Terrazza Piano rialzato (mq 14,00)	4,20
	0,15	Terrazza Piano primo (fino a mq 25,00)	3,75
	0,05	Terrazza Piano primo (mq 62,00)	3,10
TOTALE SUPERFICIE IMMOBILE			126,00





S) VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

- La stima sintetica comparativa è basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Un punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania.

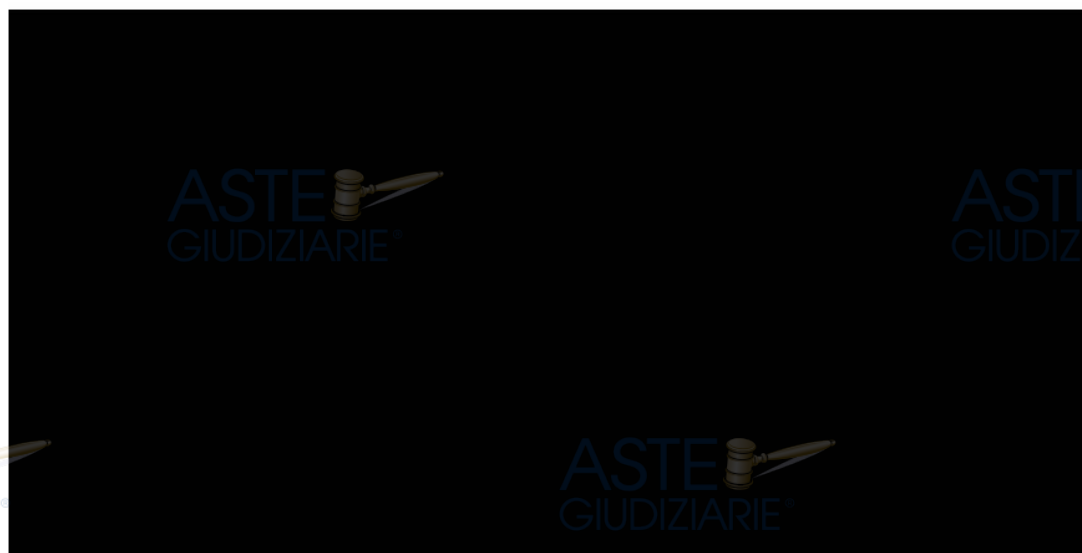
- Per l'immobile sito nel Comune di Catania i valori dell'OMI si riferiscono alla zona periferica Barriera/Canalicchio, Piazza Vicerè, Romano, Del Bosco, P. Leucatia, P. Arimondi/ Due Obelischi con tipologia edilizia civile prevalente ed al periodo corrispondente al primo semestre dell'anno 2021. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona di riferimento del Comune di Catania (vedi Allegato n°9, Interrogazione OMI), un valore di mercato oscillante tra **650,00 €/m²** e **900,00 €/m²** per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale.

Tenendo conto delle modalità di vendita del bene (Asta Giudiziaria), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle finiture all'interno ed all'esterno dell'immobile e del suo stato di conservazione e manutenzione si è ritenuto equo assegnare il valore di **750,00 €/m²** all'immobile in oggetto.

Dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
 $m^2 126,00 \times 750,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 94.500,00$





- La stima per capitalizzazione del reddito conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che conducono al reddito netto; la successiva capitalizzazione, previa attenta ed oculata ricerca del tasso di capitalizzazione, porta al Valore di Mercato.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

dove R è il reddito lordo annuale dell'immobile, S sono le spese annue ed r il tasso di capitalizzazione.

Per l'immobile sito nel Comune di Catania l'affitto medio di abitazioni simili rilevato nella zona è di circa €/m² 2,70 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/m² 2,70 x m² 126,00 = € 340,20 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 340,20 x 12 mesi = € 4.082,40.

Si stimano complessivamente pari al 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative a imposte, amministrazione. Si impone un tasso di capitalizzazione pari a 3,00%, calcolato tenendo conto di molteplici fattori quali la centralità rispetto il centro urbano, la qualificazione dell'ambiente esterno, la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio, le caratteristiche di prospicienza e luminosità, il grado di rifinitura interna ed esterna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'età dell'edificio.

Si ottiene quindi:

-	Reddito annuo lordo	$R = € 4.082,40 =$	€	4.082,40
-	Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	1.020,60
-	Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	3.061,80
-	Tasso di capitalizzazione	$r = 0,030$		
-	Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	102.060,00



Risultando in entrambi i casi i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore degli immobili che la scrivente ritiene più attendibile si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, quindi:

- Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania

$$V = (\text{€ } 94.500,00 + \text{€ } 102.060,00) / 2 = \text{€ } 98.280,00$$



T) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, nella misura del 15% si otterrà il seguente valore degli immobili:

- Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania

$$V = \text{€ } 98.280,00 \times 0,85 = \text{€ } 83.538,00$$



Il valore finale degli immobili verrà calcolato decurtando le spese necessarie per la regolarizzazione:

- Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania

$$V = \text{€ } 83.538,00 - (\text{€ } 5.000,00 + \text{€ } 1.500,00) = \text{€ } 77.000,00$$



U) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Data la tipologia dei beni pignorati si suggerisce di procedere alla vendita in DUE LOTTI SEPARATI:

- 1) immobile sito nel territorio del Comune di Catania, via Giuseppe Arimondi n. 46, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 1061, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 m², escluse aree scoperte 105 m², rendita € 645,57, per un valore complessivo pari ad € 77.000,00

- 2)



**V) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE**

La documentazione fotografica interna ed esterna del bene pignorato è riportata nell'Allegato n° 8; le planimetrie catastali degli immobili pignorati sono contenute nell'Allegato n° 5.

W) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI

L'immobile sito nel territorio del Comune di Mascalucia, via Gian Lorenzo Bemini n. 4/a, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 3 particella 1116 subalterno 1, come si evince dalla documentazione catastale e dalla certificazione notarile sostitutiva del



che presenta la zona giorno al piano rialzato e la zona notte al piano seminterrato, che non consente una divisione in orizzontale senza necessità di revisione degli impianti, considerate le ridotte dimensioni per livello e la presenza di un unico corpo scala interno che non consente la divisione in verticale dell'immobile senza necessità di nuove opere nonché la revisione degli impianti, il fabbricato non risulta comodamente divisile.

X) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA

Nel caso in esame è presente un unico bene pignorato in quota.

5. CONCLUSIONI

Si riportano di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- I beni immobili oggetto di pignoramento consistono in:

➤ Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania

Sito nel territorio del Comune di Catania, via Giuseppe Arimondi n. 46, piani T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 1061 senza subalterno, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 m², escluse aree scoperte 105 m², rendita € 645,57, di proprietà del Sig.



L'abitazione sorge in un contesto edificato nell'area periferica a nord-est della Città di Catania caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere residenziale di tipo civile. La zona dispone di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie,...).



- Per entrambi gli immobili in oggetto la sottoscritta ha accertato la mancata corrispondenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali. Solo per l'immobile sito in Mascalucia si ritiene necessaria la denuncia di variazione in catasto in quanto le modifiche apportate comportano una variazione della rendita.
- Relativamente alla conformità urbanistica la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare quanto segue:
 - **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**
L'immobile è stato realizzato nel 1963 in assenza di licenza edilizia ma per esso è stata presentata dal Sig. [REDAZIONE] istanza di Condono Edilizio in data 01/04/1986, prot. 6132 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85. Sebbene la pratica per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria risulti completa di tutta la documentazione necessaria non è stato rilasciato il titolo edilizio. Le planimetrie dell'immobile allegate alla richiesta del titolo edilizio presentano delle difformità rispetto allo stato di fatto. Poiché tali difformità non possono essere regolarizzate è necessario ripristinare lo stato dell'immobile in conformità alle planimetrie presentate per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria e, successivamente, depositare al Comune di Catania una perizia giurata a firma di



un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16 del 10/08/2016.



- Il **valore totale** stimato per i beni, ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti e decurtate le spese per la regolarizzazione è pari a:

- € 77.000,00 per l'immobile sito nel Comune di Catania;

- [REDACTED]

Con quanto sopra esposto la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Belpasso, 12/02/2022

La C.T.U.

Ing. Elisa Russo

RUSSO ELISA
ORDINE DEGLI
INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI CATANIA
Ingegnere
12.02.2022 16:00:52 UT



6. ALLEGATI

- | | |
|--|----------------|
| - Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati | Allegato n° 1 |
| - Notifica di sopralluogo | Allegato n° 2 |
| - Verbale di Sopralluogo | Allegato n° 3 |
| - Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale | Allegato n° 4 |
| - Visure e planimetrie catastali | Allegato n° 5 |
| - Autorizzazioni edilizie | Allegato n° 6 |
| - Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi | Allegato n° 7 |
| - Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche | Allegato n° 8 |
| - Interrogazione OMI | Allegato n° 9 |
| - Spese sostenute | Allegato n° 10 |
| - Attestazione di consegna della relazione al Debitore Esecutato e al Creditore Procedente | Allegato n° 11 |
| - Richiesta liquidazione parcella | Allegato n° 12 |

