

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

G.E. Nelly Gaia Mangiameli

Proc. Esecutiva immobiliare n. 677/2018

C.T.U. dott. ing. Angelo Giuseppe Maria Privitera

Consulenza tecnica d'ufficio

Immobile di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx

sito nel Comune di San Giovanni la Punta

N.C.E.U. Fg. 3 Part. 822 sub. 3 Cat. A/2

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 11 maggio 2020 il G. E. Mangiameli Nelly Gaia nominava il sottoscritto C.T.U. dott. ing. Angelo Giuseppe Maria Privitera, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A4868, esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare promossa da BANCA MEDIOLANUM S.p.A. nei confronti di xxxxxxxxxxxx procedura iscritta al n. 677/2018 del R.G.E.

1. OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 6 luglio 2021 ho proceduto con l'invio a mezzo RACCOMANDATA A/R della comunicazione di inizio attività peritali al sig. xxxxxxxxxxxx a mezzo PEC all'avvocato Massimo Mannocchi, che rappresenta e difende la BANCA MEDIOLANUM S.p.A., fissando il sopralluogo per il 20 luglio alle ore 15:30 (all.1 RAC.pdf e all.2 PEC.pdf).

Non avendo avuto modo di conoscere, prima delle operazioni peritali, se l'immobile pignorato fosse occupato da terzi, con la medesima RACCOMANDATA A/R ho chiesto al sig. xxxxxxxxxxxx, in caso affermativo, di fornirmi al momento del sopralluogo copia del contratto di locazione ed i documenti comprovanti l'avvenuto pagamento o, nel caso in cui il contratto non fosse registrato, di fornirmi copia dei documenti con data certa anteriore al pignoramento che dimostrassero che la detenzione fosse iniziata prima del pignoramento avvertendolo che in mancanza di tali documenti potrebbe

essere disposto dal Giudice, anche prima della vendita, l'immediato sgombero dei beni.

Successivamente sono stato contattato dal debitore esecutato il quale mi comunicava l'impossibilità ad effettuare il sopralluogo nella data da me stabilita. Si è così concordato l'accesso per il giorno successivo a quello comunicato e cioè per il 21 luglio alle ore 18:00. Le operazioni peritali hanno avuto inizio puntuali e si sono concluse alle ore 19:00. Nel corso del sopralluogo, alla costante presenza sig. xxxxxxxxxxxx, ho svolto le operazioni di rilievo metrico, effettuando inoltre un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile in oggetto.

Ho, inoltre, verificato quanto richiesto dal G.E. recandomi presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni La Punta per accertare la conformità del fabbricato oggetto della presente perizia alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e per indicare in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio e la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo.
- Ufficio provinciale del territorio di Catania, per controllare i dati catastali riferiti all'immobile ed accertare la rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

- Conservatoria dei RR.II. di Catania per verificare la

continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

2. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL 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;*

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato fa parte della procedura di esproprio n. RGE 677/2018 e riguarda l'atto di pignoramento immobiliare a favore della BANCA MEDIOLANUM S.p.A. nei confronti di xxxxxxxxxxxx per: proprietà sita in San Giovanni La Punta, via della Regione n.358/C, al piano primo interno 1 e precisamente unità immobiliare di sei vani catastali, confinante con via della Regione, con area condominiale e con proprietà di terzi, risultante nel Catasto fabbricati foglio 3, particella 822/3, cat. A/2, cl.5, vani 6, r.c. € 464,81.

CONFORMITÀ DEI DATI

Per quanto riguarda la conformità dei dati il sottoscritto CTU afferma che, in sede di sopralluogo, è emerso che l'immobile in oggetto **non** è conforme alla planimetria catastale relativamente alla distribuzione interna dei vani.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile, posto al primo piano, interno 1, fa parte di un fabbricato, a due elevazioni fuori terra, con struttura intelaiata, tetto piano e pianta regolare. Il corpo di fabbrica ha solo due prospetti liberi: uno su via della Regione ed uno su area condominiale. L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di una stradella privata munita di cancello in ferro a doppia anta che si apre su via della Regione. Essa è di pertinenza alla particella, ed è un bene comune con l'appartamento attiguo nonché con le botteghe poste al piano terra.

In questa stradella è presente un portoncino a doppia anta in alluminio e vetro che conduce all'atrio di ingresso dal quale si diparte una scala, a doppia rampa, rivestita in marmo e munita di ringhiera in ferro verniciato, che conduce al pianerottolo di accesso agli unici due appartamenti del fabbricato. I prospetti esterni sono intonacati ma non pitturati; al momento del sopralluogo ho riscontrato che all'intradosso del ballatoio era applicata una rete di protezione anti caduta calcinacci; non sono presenti in facciata elementi di ornamento quali fregi, cornici o mostre in corrispondenza delle aperture. Lungo i due prospetti esterni si sviluppa un ballatoio, di pertinenza all'appartamento soggetto a pignoramento, su cui si aprono o si affacciano quasi tutti gli ambienti interni. Tale ballatoio è dotato di ringhiere in ferro ed è pavimentato con piastrelle klinker 10x20 cm e fascia in



marmo. Gli infissi esterni, finestre e porte-finestre, sono generalmente in alluminio anodizzato color argento a taglio freddo e vetro singolo da 6 mm; sono tutti muniti di tapparelle in legno e il vano murario è in monoblocco di ferro verniciato. Alcuni infissi sono stati sostituiti e ne sono stati montati altri della tipologia in alluminio a taglio termico e vetrocamera 4/12/4.

La distribuzione interna dell'appartamento prevede una zona giorno che comprende il vano d'ingresso (vano UNO v. all.4PL SDF.pdf), l'ampia cucina-soggiorno ed un bagno (bagno UNO v. all.4 PL SDF.pdf). Un ampio corridoio centrale disimpegna gli ambienti della zona notte che comprende due camere da letto ed un bagno (vano DUE, vano TRE e bagno DUE v. all.4 PL SDF.pdf). La pavimentazione interna, di tutta l'abitazione, è in piastrelle di gres porcellanato, 100x50 cm di colore chiaro. Tutti gli ambienti interni dell'appartamento presentano il controsoffitto con faretti incassati e l'altezza interna misurabile è di 2,85 m. Le pareti sono tinteggiate di colore grigio chiaro mentre i soffitti sono tinteggiati di bianco. Le porte interne sono tutte in legno di colore grigio, con inserto in vetro colorato e cornici nere.

- Il vano UNO prende luce sia dalla finestra ad un'anta, posta di fronte la porta di ingresso, che si affaccia sul cortiletto interno di pertinenza all'appartamento, sia da una porta - finestra, a tre ante, posta lungo il prospetto Est del fabbricato

e prospiciente sull'area esterna condominiale.

- Il vano DUE adibito a camera da letto, ha una superficie di circa 21,00mq. Esso è dotato di due aperture: una porta - finestra a tre ante, che conduce sul ballatoio esterno ed è prospiciente via della Regione; una finestra a due ante posta lungo il prospetto Est.

- Il vano TRE è adiacente alla cucina, esso ospita una camera da letto ed ha una superficie di circa 19,00mq. Una porta-finestra, a due ante in alluminio anodizzato, prospiciente su via della Regione, consente l'accesso al ballatoio esterno e garantisce il giusto rapporto aero illuminante

- La cucina-soggiorno ha una superficie di mq 32,00 circa. L'illuminazione ed il ricambio dell'aria sono garantiti da due porte-finestra, una a tre ante che conduce sul ballatoio esterno ed è prospiciente su via della Regione e una a due ante che conduce sul terrazzino esterno di pertinenza.

- Il terrazzino ha una superficie di mq 10,00 circa, è pavimentato con mattonelle in gres 15 x 15 cm di colore chiaro ed è separato dal terrazzino attiguo tramite un muretto (altezza 1,00 m circa) intonacato e pitturato di colore bianco e con copertina in cotto. La veranda (struttura precaria) è stata realizzata sul terrazzino, ha una superficie di circa mq 3,00, in alluminio bianco con tetto in pannelli isolanti a vista; vi si accede tramite due ampie ante scorrevoli. Essa è dotata di una finestra a due ante scorrevoli. All'interno si trova una

lavatrice con scarico a parete.

- Il bagno UNO di circa 5,00mq è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia, in ottime condizioni. Le pareti sono rivestite con mattonelle 60 x 15 cm di colore grigio con decori a mosaico sulle tonalità dell'azzurro e del blu. Il rivestimento delle pareti si sviluppa per un'altezza di 1,00 m. Il ricambio dell'aria e la luce sono garantiti da una finestra ad un'anta con sovra infisso a vasistas posta lungo il prospetto Est.

- Il bagno DUE è stato realizzato attiguo alla cucina; esso è dotato di un lavabo e di un wc e si trova in ottime condizioni. Le pareti sono rivestite con mattonelle di colore grigio scuro con inserti in mosaico rosso. È illuminato da una finestra che si apre all'interno della veranda.

Vedi (all.3 FOTOGRAFIE.pdf: da FO-1 a FO-22).

Gli impianti: l'appartamento è collegato alla rete di distribuzione gas metano; il riscaldamento è autonomo ed avviene tramite elementi radianti in alluminio (termosifoni); la fognatura non è collegata alla rete di smaltimento comunale.

Non sono stati prodotti da parte del debitore i certificati di conformità degli impianti al D.M.37/08.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono con riserva dovuta alla presenza della controsoffittatura che cela interamente l'intradosso del solaio di copertura ed alla presenza delle reti anti caduta calcinacci collocate in

corrispondenza dell'intradosso del ballatoio esterno.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono perfettamente. Il pignoramento ha colpito quote spettanti al sig. xxxxxxxxxxxx che risulta pertanto in piena proprietà come riportato sulla nota di trascrizione Registro Generale n.28457, Registro Particolare n.21261, Presentazione N.46 del 19/07/2018.

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;

L'immobile destinato a civile abitazione risulta essere per 1/1 di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx) così come riportato sull'atto di compravendita. Non risultano altri comproprietari. Da indagine svolta in data 17 giugno 2020 presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Giovanni La Punta il sig. xxxxxxxxxxxx risulta di stato libero.

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;

L'immobile destinato ad abitazione, sito nel comune di San Giovanni La Punta in catasto fabbricati, fg.3, p.lla 822, sub 3, natura A/2, vani 6, via della Regione n.358/C, piano primo, interno 1 è pervenuto alla parte debitrice per acquisto fattone con atto del 25/11/2013, Notaio Giuseppe Reina di Catania, rep. 46507, trascritto il 27/11/2013 ai nn. 56461/45506, da potere di xxxxxxxxxxxx, nato a [REDACTED] il xxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx). Al venditore xxxxxxxxxxxx l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 13/06/2007, Notaio Giuseppe Reina di Catania, rep. 35418, trascritto il 15/06/2007 ai nn. 43359/24732, da potere di xxxxxxxxxxxx, nato a [REDACTED] il xxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx). Al venditore xxxxxxxxxxxx il terreno su cui insiste l'immobile (ex

particella 519) ed il fabbricato successivamente realizzato su di esso compresa l'area libera sovrastante era pervenuto: in ragione di ½ di nuda proprietà, unitamente a xxxxxxxxxxxx, nata ad [REDACTED] il xxxxxxxxxxxx, per l'usufrutto uxorio, per successione in morte di xxxxxxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxxxxxx, giusta denuncia di successione n.29 vol. 148 trascritta il 08/06/1965 ai nn. 19860/16678, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 10/10/2018 ai nn. 38961/29096; in ragione di ½ di usufrutto per donazione (avente per oggetto il PT e l'area libera sovrastante su cui è stato realizzato l'immobile pignorato) con atto del 24/11/1977, Notaio Salvatore Russo di Catania, trascritto il 05/12/1977 ai nn. 36631/30871 da potere di xxxxxxxxxxxx sopra generalizzata. Le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risultano continue come accertato dal sottoscritto durante le verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

*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;*

L'accertamento è stato perfettamente espletato in quanto la documentazione prodotta agli atti era completa.

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

In base alle ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Catania, sono da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 19/10/2000 – Registro Particolare 5081 Registro Generale 34003 - Pubblico ufficiale PRETORE DI MASCALUCIA Repertorio 187 del 29/10/1998 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 15/03/2002 – Registro Particolare 7588 Registro generale 9937 – Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. CATANIA – SEZ DIST. MASCALUCIA Repertorio 318 del 28/02/2002 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORTAMENTO IMMOBILI

n.b. LA FORMALITA' CONTIENE ANCHE ALTRI IMMOBILI;

- ISCRIZIONE del 27/11/2013 – Registro Particolare 4606 Registro Generale 56462 – Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 46508/26843 del 25/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Detta formalità è stata rettificata con:

- ISCRIZIONE del 15/11/2016 – Registro Particolare 6045 Registro Generale 45848 pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE repertorio 46508/26843 del 25/11/2013 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nel quadro "D" si precisa tra l'altro che: "la presente iscrizione in rettifica a quella indicata nel quadro "A", in quanto per mero errore materiale il sesso ed il codice fiscale del mutuatario vennero indicati in modo errato";

- TRASCRIZIONE del 19/07/2018 - Registro Particolare 21261 Registro Generale 28457 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO CATANIA Repertorio 6411 del 21/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*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;*

Per quanto riguarda l'aspetto catastale del bene si rileva che: l'immobile, sito a San Giovanni La Punta via della Regione n.358/A, n.358/B, interno 1, piano primo, identificato al N.C.E.U. al foglio 3 del Comune di San Giovanni La Punta, particella 822, sub.3, categoria A/2, classe 5, vani 6, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree

scoperte mq 135, rendita catastale euro 464,81, è intestato a
xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx codice
fiscale xxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1. I dati specificati
nell'atto di pignoramento coincidono con i dati rilevati dalla
visura catastale. **Non coincide il numero civico: sull'atto
di pignoramento è riportato il n.358/C mentre sulla
visura catastale vengono riportati i civici n.358/A e
n.358/B. il civico corretto è quello riportato sull'atto di
pignoramento: 358/C.**

La planimetria catastale dell'immobile **non** risulta in
conformità a quanto riscontrato sui luoghi: sono state
eliminate alcune tramezzature interne al fine di unificare
l'ingresso con il soggiorno e la cucina con il vano attiguo;
inoltre sono stati realizzati: un bagno, una nuova bucatra
esterna (in corrispondenza del nuovo bagno), una struttura
precaria nel terrazzino di pertinenza, un muretto divisorio nel
terrazzino esterno. Inoltre sono state modificate dimensione e
posizione della finestra all'ingresso (all.4 PL SDF.pdf e all.5 PL
CATAST.pdf).

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

Premesso che il Certificato di Destinazione Urbanistica è un
documento che ha la finalità principale di certificare, sulla

base del PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune e delle relative norme di attuazione, la destinazione urbanistica relativa ad un terreno, i parametri urbanistici (indice di fabbricabilità) nonché indici e vincoli di varia natura; premesso che permette di venire a conoscenza della possibilità edificatoria di intervento su determinati terreni o aree urbane, in particolare, è indispensabile in caso di compravendite, divisioni o donazioni, perizie o stime eseguite su terreni censiti al Catasto Terreni oppure su aree urbane di pertinenza a fabbricati censite al Catasto Urbano, con superficie pari o maggiore di mq. 5.000. Tutto ciò premesso essendo in presenza di un immobile censito al Catasto Edilizio Urbano senza pertinenza di terreni, nonché trattandosi di un immobile a destinazione residenziale posto in un contesto cittadino a destinazione prevalentemente residenziale ed inoltre essendo esso ricompreso in un contesto condominiale che lo vede in una porzione del primo piano di un edificio a due piani; tutto ciò premesso lo scrivente afferma che non occorre produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica.

*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;

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni La Punta, ho reperito le seguenti informazioni:

- in data 2 dicembre 1986 è stata presentata, dal precedente proprietario xxxxxxxxxxxx, domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di San Giovanni la Punta prot. n. 34611/34613 per avere eseguito abusivamente dei lavori consistenti nella diversa distribuzione interna in difformità al progetto approvato;

- in data 8 marzo 2013 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.04/2013, pratica n.2430, Prot. Gen. n.5918.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di stima si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria: eliminazione di alcune tramezzature interne; realizzazione di un nuovo bagno; modifica di un'apertura consistente nella chiusura del vano finestra posto all'ingresso e realizzazione di una nuova finestra; realizzazione di una nuova finestra; divisione del terrazzino interno mediante la realizzazione di un muretto (all.6 PL OPERE DIFFORMI.pdf). La planimetria catastale

risulta conforme al progetto allegato alla della Concessione edilizia in sanatoria n.04/2013, pratica n.2430, dell'8 marzo 2013.

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni la Punta non è stata riscontrata la presentazione di alcuna sanatoria inerente gli abusi realizzati all'interno dell'immobile oggetto di stima, né a nome del precedente proprietario né a nome del debitore esecutato.

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;

Con la L.R. n.16 del 10 agosto 2016 è stato recepito il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n.380, in particolare l'art. 14 ha recepito con modifiche l'art.36 del D.P.R. n.380/2001.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di San Giovanni La Punta è emerso che è possibile sanare le parti difformi al progetto relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti, che ha interessato i vani ingresso e cucina-soggiorno, ed alla realizzazione del nuovo bagno presentando una CILA in sanatoria. Questa è una pratica amministrativa che bisogna redigere in caso di lavori effettuati in assenza di titolo abilitativo e deve essere obbligatoriamente predisposta da un tecnico abilitato. Le sanzioni per la presentazione di CILA in sanatoria sono di 1.000 € oltre al compenso per il tecnico incaricato. Per quanto riguarda la realizzazione della veranda sul terrazzino di pertinenza, è possibile sanarla in base all'art. dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003, bisognerà effettuare un versamento a favore del Comune dell'importo di € 50,00 (cinquanta/00 euro) per ogni metro quadro di superficie chiusa con strutture precarie. Dai conteggi effettuati per sanare la veranda occorrerà effettuare un versamento che, in via approssimativa, si può quantificare in € 200,00 (duecento/00

euro) oltre il compenso per il tecnico incaricato. Non è dovuto il pagamento di alcuna sanzione per opere già eseguite.

Per quanto riguarda la realizzazione delle due nuove aperture, sul prospetto interno, rientra fra gli abusi edilizi di gravità "MEDIA" sanabili con la presentazione di una SCIA in Sanatoria quantificabile in € 1.000,00 (mille/00 euro) non ricadendo l'immobile nei tessuti della città storica e non essendo un immobile sottoposto a vincoli. A tale costo occorre aggiungere il compenso del tecnico incaricato.

Una volta sanate tutte le difformità, di cui sopra, sarà necessario presentare un aggiornamento della planimetria catastale, i cui costi sono quantificabili approssimativamente in € 500,00 (cinquecento/00 euro).

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).

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni La Punta, in data 17 giugno 2020, il debitore esecutato risulta essere residente in via della Regione n.358/C. In occasione del sopralluogo effettuato in data 21 luglio 2021, il sottoscritto ha riscontrato che

l'immobile è occupato dal debitore esecutato. Pertanto
l'immobile è "occupato dal debitore senza titolo".

I. 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;

L'immobile è sito in San Giovanni La Punta alla via della Regione n.358/A al primo piano, interno 1, di un fabbricato, ha due elevazioni fuori terra con struttura intelaiata, tetto

piano e pianta rettangolare ed ha un'altezza interna di 2,85 m circa (misurazione eseguita all'intradosso del controsoffitto).

L'accesso all'immobile avviene lungo il prospetto Est mediante un portoncino che si apre su area esterna condominiale (stradella). A tale area esterna si accede mediante un cancello a doppie ante che si apre su via della Regione. Il fabbricato confina a Nord con via della Regione, ad Est con area esterna condominiale, a Sud ed ad Ovest con Terzi.

L'immobile è identificato catastalmente con i seguenti dati:

Foglio 3, Particella 822, Sub. 3, Categoria catastale A/2, Classe 5, vani 6, Superficie catastale 144 mq, totale escluse aree esterne 135 mq, Rendita Euro 464,81. Trattandosi di un edificio con solo due unità abitative ed una bottega al piano terra non è stato costituito un condominio. Nelle vicinanze è possibile trovare servizi di vario genere come: stazioni carburante, parcheggi, chiese, scuole, giornalaio, piccoli alimentari, fruttivendoli, negozi di vario genere (abbigliamento, fiorai, cartolerie, oggettistica, vendita mobili, autonoleggio, etc.), pasticcerie, tabacchi, farmacie, ufficio postale, supermercati, banca. L'immobile è catastalmente destinato a civile abitazione. La distribuzione degli ambienti è moderna e confortevole, prevede una zona giorno con salotto, cucina-soggiorno ed un bagno, ed una zona notte composta da due ampi vani (attualmente adibiti a camere da letto) e da un ulteriore bagno. L'appartamento è



dotato di un ballatoio esterno, prospiciente su via della Regione e sullo spazio esterno condominiale, e di un terrazzino interno sul quale è stata realizzata una struttura precaria (veranda) al cui interno è stata collocata la lavatrice.

Non sono stati prodotti da parte del debitore i certificati di conformità degli impianti al D.M.37/08.

Durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di reti anti caduta calcinacci apposte nel sotto ballatoio esterno di pertinenza all'immobile oggetto di stima e si è constatata la mancanza della soglia in corrispondenza delle porta-finestra (ciò potrebbe favorire l'infiltrazione dell'acqua in caso di piogge). Si sono inoltre osservate delle macchie di umidità in alcune zone del controsoffitto. Alla luce di quanto esposto l'appartamento nel complesso si trova in buone condizioni con riserva relativamente allo stato conservativo dell'intradosso del solaio soprastante coincidente col tetto (non ispezionalbile) e dell'intradosso del ballatoio esterno.

La superficie commerciale totale, comprensiva delle superfici scoperte, ballatoio e terrazzino esterni, è di 153 mq circa.

m. determini il valore di mercato di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; *tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione tra il 15 ed il 20% del valore stimato;*

Criterio e metodo di stima

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire al bene in questione. Le indagini sono state svolte presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare al fine di raccogliere i dati economici necessari per la determinazione del più probabile valore unitario da attribuire all'immobile oggetto di stima, tenendo in considerazione, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tutto ciò premesso si procederà alla stima del bene applicando il criterio del più probabile valore venale di mercato attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo.

L'immobile cioè viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato nel Comune di San Giovanni La Punta. Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale.

Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trova ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti, e considerando lo stato detentivo dell'immobile in esame, viene



stabilito per mq di superficie lorda vendibile il parametro di riferimento. In base alle considerazioni appena svolte ed a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto CTU ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, il valore unitario effettivo sia di **977,32 €/mq commerciale** per l'appartamento di civile abitazione sito in San Giovanni La Punta alla via della Regione n.358/C censito al N.C.E.U. Fg. 3 Part.822 sub. 3 Cat. A/2

Il sottoscritto determina quindi la superficie commerciale dei beni, come sopra definita, in base al seguente prospetto:

APPARTAMENTO per civile abitazione sito nel Comune di San Giovanni La Punta alla via della Regione n.358/C, al piano primo, interno 1, non ascensorato, libero, in buone condizioni, composto da tre vani ed accessori (ingresso, cucina, disimpegno, due bagni, veranda), un balcone ed un terrazzino (N.C.E.U. fg. 3 part.822 sub. 3). Tenendo conto della superficie dell'unità immobiliare e della superficie non residenziale si ha:

Superficie dell'unità immobiliare	135,00 mq
Verande	2,93 mq
Balcone e terrazzino	17,63 mq
Superficie commerciale totale	155,56 mq

Il sottoscritto determina quindi il **coefficiente di merito** dell'immobile, in base al seguente prospetto:

STATO LOCATIVO	<i>abitazione libera</i>	100%
PIANO	<i>piano primo senza giardino</i>	-10%
STATO DI CONSERVAZIONE	<i>buono stato</i>	0%
LUMINOSITA'	<i>luminoso</i>	5%
ESPOSIZIONE E VISTA	<i>mista</i>	0%
EDIFICIO	<i>da 20 a 40 anni, stato normale</i>	0%
RISCALDAMENTO	<i>autonomo</i>	5%
TOTALE COEFFICIENTE DI MERITO		+ 100%

Il valore di mercato dell'immobile è perciò pari a:

Superficie commerciale x valore unitario effettivo al mq x coefficiente di merito:

156,56 mq x 977,32 €/mq x 100% = 152.031,46 € (diconsi euro centocinquantaduemilatrentuno/46)

Applicando una riduzione del 20% si ottiene:

€ 152.031,46 - 20% = 121.625,17 da arrotondarsi in c.t. € 122.000 pertanto si ottiene:

Valore di mercato dell'immobile € 122.000 (euro centoventiduemila/00)

n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Giovanni la Punta alla via della Regione n.358/C piano uno, interno uno, N.C.E.U. Fg.3, Part.822, sub. 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 144,00 mq, totale escluse aree scoperte 135,00 mq, rendita catastale € 464,81.

Il valore complessivo del lotto, applicando una riduzione del 20% è di € 122.000 (diconsicentoventiduemila/00 Euro).

*o. allegghi 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;*

La documentazione fotografica esterna ed interna costituisce parte integrante della presente perizia (all.3 FOTOGRAFIE.pdf), la planimetria catastale dell'immobile è stata acquisita in data 19.11.2020 ed inserita nella documentazione richiesta al CTU (all.5 PL CATAST.pdf).

*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;*

La procedura riguarda l'atto di pignoramento su un bene di

esclusiva proprietà del debitore esecutato, il sig.
XXXXXXXXXXXX.

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza
necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti
sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più
beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in
modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi
con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità
non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della
quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più
beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore
corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto
legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento
materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti
risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere
scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si
dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e,
comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si
rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato
perseguito, anche in considerazione del fatto che nella
procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate

dal creditore procedente.

La procedura riguarda l'atto di pignoramento di un unico bene di esclusiva proprietà del debitore esecutato, il sig. XXXXXXXXXXXX.

RIEPILOGO SUL VALORE DEL BENE PIGNORATO:

Il valore dell'immobile in argomento tenendo conto della riduzione del 20% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto è pari a:

€ 122.000

Risposta al quesito m

Onere per il ripristino della regolarità urbanistica

(-) € 2.200,00

Risposta al quesito j

(-) € 1.500,00

compenso per il tecnico

incaricato della sanatoria

Valore reale dell'immobile:

€ 122.000 - € 2.200 - € 1.500 = € 118.300

Valore reale dell'immobile € 118.300

(centodiciottomilatrecento/00)

Tanto si rassegna in adempimento al mandato ricevuto,
restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale
chiarimento o necessità.

Catania, lì 21 ottobre 2021

Il C. T. U.

dott. ing. Angelo Giuseppe Maria Privitera

Fanno parte integrante della presente:

- indice degli allegati