C.T.U. Tribunale di Catania
Ing. Luigi Amoroso – 3450371116
luigi.amoroso2@ingpec.eu

via Dalmazia 33 Catania
Fax – 095502737
2luigiamoroso@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO: N. 189/2023 R. E.

MAGISTRATO DESIGNATO: DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI

GENERALITA' C.T.U.: ING. LUIGI AMOROSO

NOTIFICA INCARICO: 06 DICEMBRE 2024

GURAMENTO C.T.U.: 13 DICEMBRE 2024

CREDITORE PROC.: [redacted]

DEBITORE ESECUTATO: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.T.U. Tribunale di Catania
Ing. Luigi Amoroso – 3450371116
luigi.amoroso2@ingpec.eu

via Dalmazia 33 Catania
Fax – 095502737
2luigiamoroso@gmail.com

INDICE

1.Premessa : pag. 3

2.Risposte ai quesiti del mandato

Punto **a**) – Identifichi esattamente i beni pignorati pag. 4
Punto **b**) – Verifichi la Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento pag. 5
Punto **c**) – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore pag. 5
Punto **d**) – Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i pag. 6
Punto **e**) – Segnali al Giudice incompletezza della documentazione pag. 6
Punto **f**) – Accerti le formalità da cancellare alla vendita pag. 6
Punto **g**) – Provveda alla identificazione catastale pag. 7
Punto **h**) – Indichi la destinazione urbanistica del/i bene/i pag. 8
Punto **i**) – Accerti per i fabbricati la conformità urbanistica pag. 8
Punto **j**) – In caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria pag. 8
Punto **k**) – Verifichi inoltre ai fini della istanza di condono pag. 9
Punto **l**) – In caso di immobili abusivi pag. 9
Punto **m**) – Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti pag. 9
Punto **n**) – Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri da cancellare pag. 9
Punto **o**) – Verifichi se gli immobili siano gravati da censo, livello pag. 9
Punto **p**) – Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione pag. 9
Punto **q**) – Accerti se i beni siano abitati dal debitore pag. 10
Punto **r**) – Elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili pag. 10
Punto **s**) – Determini il valore di mercato di ciascun immobile pag. 12
Punto **u**) – Indichi l'oppurtunità di procedere alla vendita in lotto pag. 15
Punto **v**) – Alleghi idonea documentazione fotografica pag. 15
Punto **w**) – Accerti nel caso si trovi di bene indiviso pag. 15
Punto **x**) – Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati pag. 16

3.Conclusioni : pag. 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.T.U. Tribunale di Catania
Ing. Luigi Amoroso – 3450371116
luigi.amoroso2@ingpec.eu

via Dalmazia 33 Catania
Fax – 095502737
2luigiamoroso@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 189/2023

promosso da [redacted] **contro** [redacted]

G. E. DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI

1. PREMESSA

Con Decreto del 16 Ottobre 2024 notificato in data 06/12/2024, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Angela Chisari, nominava consulente nel procedimento in oggetto lo scrivente Dott. Ing. Luigi Amoroso, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A/3456, che in data 13 Dicembre 2024 procedeva alla sottoscrizione di atto di giuramento con firma digitale e successivo invio telematico alla Cancelleria di codesto ufficio.

Il C.T.U., preso atto del mandato, studiata la documentazione agli atti, a mezzo pec e telegramma fissava per il giorno 30 Gennaio 2025 il sopralluogo presso l'appartamento e garage siti rispettivamente in Catania via Canfora ai numeri 22 e 26 con invito alle parti a comparire.

Il giorno convenuto alle ore 16,00 lo scrivente si recava sui luoghi stabiliti per identificare ed esaminare gli immobili oggetto del pignoramento. Sui luoghi, lo scrivente ha incontrato il debitore esecutato ed il custode giudiziario ed è stato stilato verbale in allegato alla presente. Le operazioni peritali, sulla scorta della mappa e planimetrie reperite presso i preposti uffici, si sono svolte con un'attenta analisi e verifica degli immobili pignorati, eseguendo i necessari rilievi planimetrici e producendo idonea documentazione fotografica *(Cfr. verbale di sopralluogo)*.

Successivamente venivano effettuate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti le unità immobiliari in oggetto. Inoltre a completamento delle operazioni, il sottoscritto esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL 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.

L'atto di pignoramento, notificato in data 1 Marzo 2023 e trascritto a Catania in data 24 Marzo 2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ai numeri 13885/10737 contro il debitore esecutato, ha indicato quali beni pignorati nel Comune di Catania i seguenti immobili:

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.29

Appartamento sito nel Comune di Catania via Canfora n.26, piano 3°, scala B, censito al N.C.E.U. al F. 69, P. 15735, Sub.29, di proprietà per la quota di 4/6 del debitore esecutato [redacted]

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.40

Autorimessa sita nel Comune di Catania via Canfora n.22, piano S1, censita al N.C.E.U. al F.69, P. 15735, Sub.40, di proprietà per la quota di 4/6 del debitore esecutato [redacted]

DATI CATASTALI

Gli immobili censiti nel Comune di Catania risultano essere di proprietà per la quota di 4/6 del debitore esecutato [redacted] *(Cfr. Mappa, planimetrie e visure catastali).*

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
69	15735	29	A/2	4	5,5 vani	€ 624,91
INDIRIZZO		via Canfora n.26 piano 3°				
	SITUAZIONE DEGLI INTESTATI					
	[redacted]				Proprietà per 1/6	
	[redacted]				Proprietà per 1/6	
	[redacted]				Proprietà per 4/6	

AUTORIMESSA

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
69	15735	40	C/6	10	14 mq	€ 91,10
INDIRIZZO		via Canfora n.22 piano S1				
	SITUAZIONE DEGLI INTESTATI					
	[redacted]				Proprietà per 1/6	
	[redacted]				Proprietà per 1/6	
	[redacted]				Proprietà per 4/6	

CONFINI

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.29

Unità immobiliare ubicata in via Canfora n.26 confinante: a Nord proprietà [redacted] a Sud con proprietà [redacted] ad Est con proprietà [redacted] e ad Ovest con strada privata.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.40

Unità immobiliare ubicata in via Canfora n.22 confinante: a Nord con proprietà terzi, a Sud con via proprietà terzi, ad Est con proprietà terzi e ad Ovest con passo carraio.

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 immobiliare eseguito su istanza del [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] notificato in data 28 Aprile 2018 e trascritto a Catania in data 1 Giugno 2018 ai numeri 20995/15715 contro il debitore esecutato risultano corretti. Si riscontra inoltre corrispondenza tra l'atto e la relativa nota di trascrizione.

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.

Gli immobili al foglio 69 particella 15735, subb. 29 e 40 di cui sopra, risultano essere di proprietà del debitore esecutato, [redacted] per la quota di 4/6 dell'intero ed in piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/6 dell'intero ed in piena proprietà, [redacted] per la quota 1/6 per l'intero e in piena proprietà.

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.

Gli immobili al foglio 69 particella 15735, subb. 29 e 40 di cui sopra, risultano essere pervenuti all'esecutato [redacted] per la quota di 4/6 dell'intero per i seguenti titoli:

- quanto ad 1/6 dell'intero ed in piena proprietà, unitamente alle figlie [redacted] nata a [redacted] e [redacted] per 1/6 ciascuno, in forza della successione legittima in morte della rispettiva moglie e madre signora [redacted] che era nata a [redacted] deceduta il [redacted] seguita dalla dichiarazione di successione n. 3637 volume 9990, presentata all'Agenzia delle Entrate di Catania in data 28 Settembre 2017, trascritta il 6 Ottobre 2017 ai nn. 37288/28612.
- quanto ai restanti 3/6 dell'intero ed in piena proprietà unitamente alla moglie signora [redacted] per gli altri 3/6 come sopra caduti in successione, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Gaetano Musumeci di Catania in data 8 Giugno 1964, rep. 208484/6915, trascritto il 16 Giugno 1964 ai nn. 22900/1561.

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.

La documentazione prodotta risulta completa ai fini degli accertamenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Le Formalità esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono le seguenti *(Cfr. Ispezione ipotecaria)*:

UNITÀ IMMOBILIARI FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUBB. 29 e 40

1. ISCRIZIONE del 18/10/2005 - Registro Particolare 23975 Registro Generale 67649 Pubblico ufficiale MUSCARA' ACHILLE Repertorio 59177/24037 del 17/10/2005. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - 1. Comunicazione n. 4507 del 14/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/09/2009. Cancellazione totale eseguita in data 05/10/2009.

2. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 4625 Registro Generale 35138 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 4296/2014 del 11/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

3. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 4626 Registro Generale 35139 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1105/2013 del 10/04/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

4. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 4627 Registro Generale 35140 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4950/2015 del 03/12/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

5. ISCRIZIONE del 06/10/2017 - Registro Particolare 4932 Registro Generale 37209 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2289/2015 del 11/06/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

6. ISCRIZIONE del 06/10/2017 - Registro Particolare 4933 Registro Generale 37210 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3197/2017 del 04/07/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

7. TRASCRIZIONE del 06/10/2017 - Registro Particolare 28612 Registro Generale 37288 Pubblico ufficiale CATANIA Repertorio 3637/9990 del 28/09/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

8. TRASCRIZIONE del 01/06/2018 - Registro Particolare 15715 Registro Generale 20995 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3197/2017 del 28/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

9. TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare 43797 Registro Generale 57120 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 7218 del 09/11/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

10. TRASCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 10737 Registro Generale 13885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 4562 del 01/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

11. TRASCRIZIONE del 11/02/2025 - Registro Particolare 4277 Registro Generale 5619 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 7218 del 09/11/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB. 29

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, il CTU ha potuto verificare che l'attuale documentazione catastale, riferita all'unità immobiliare non presenta nessuna difformità.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB. 40

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, il CTU ha potuto accertare che l'attuale documentazione catastale dell'unità immobiliare non risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto. Nello specifico il suddetto locale adibito a garage non risulta accatastato per cui è stato fatto il rilievo planimetrico dello stesso. In conclusione si dovrà provvedere all'accatastamento della planimetria con una spesa prevista di circa **€ 2.000,00**, tale costo verrà scomputato dalla stima che verrà fatta al successivo punto **s**) *(Cfr. Planimetria garage)*.

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

Per la natura dei beni non risulta necessario 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'analisi dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Gaetano Musumeci di Catania in data 08/06/1964, rep. 208484/6915, trascritto il 16/06/1964 ai nn. 22900/1561 e da indagini effettuate presso l'Archivio Notarile ed il Comune di Catania il CTU ha potuto verificare che gli immobili facenti parte dell'edificio sito in via Canfora 26, costituito da un corpo di fabbrica a sei elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato, sono stati edificati su terreno di proprietà della sig.ra [redacted], *(pervenuto alla stessa per acquisto fattone con atto ricevuto dal Dott. G. Somma, coadiutore del Notaio Gaetano Musumeci in data 12 Settembre 1962 reg. al n. 2780 e trascritto il 13 Settembre 1962 ai nn. 27999/23128)*, giusta Concessione Edilizia n. 242 del 03/03/ 1962 e successive Concessioni Edilizie in variante n. 1005 del 05/06/1964 e n. 2237 del 12/12/1964 e che per il detto fabbricato sono stati rilasciati relativi Certificati di Abitabilità in data 06/06/1964, 31/07/1964, 11/11/1964 e 17/05/1965 *(Cfr. Atto di Acquisto, Concessioni Edilizie e Certificati di Abitabilità)*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Gli immobili in oggetto non risultano abusivi.

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°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 sanzionatone i relativi costi.

Per gli immobili in oggetto non sono previste istanze di condono edilizio.

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.

Per gli immobili in oggetto non esistono abusi insanabili e quindi non esistono ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali.

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.

Non esistono formalità vincoli e oneri anche di natura condominale gravanti sui beni.

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

Non esistono formalità vincoli e oneri anche di natura condominale 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.

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

Dalle informazioni raccolte presso l'amministratore del condominio Dott. Santi Bosco, risultano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative agli immobili del Signor [redacted] corrispondono ad € 467,92 annue (€ 368,76 per quota appartamento Scala B 3° Piano ed € 99,16 per quota garage).
- Le ultime spese straordinarie esse sono relative ai lavori dell'androne e delle scale il cui importo non pagato ad oggi a carico del Signor [redacted] è pari ad € 1.295,86.
- Le quote non pagate relative agli ultimi anni esse sono rappresentate dalle seguenti voci : € 14.815,36 per saldo al 31.12.2022; € 676,35 per saldo anno 2023; € 467,92 per 1°, 2°, 3° e 4° trimestre 2024; € 116,98 per 1° trimestre 2025;

Infine mi risulta che riguardo al bene pignorato non ci siano altri procedimenti giudiziari in corso.

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'attivita' di esperto mod. 4/rev**).

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che gli immobili di cui sopra risultano essere nella disponibilità del Custode Giudiziario Avv. M. R. Zappalà in sostituzione del debitore esecutato, ai quali è stata data la facoltà di presentare istanza di autorizzazione ad abitare l'appartamento.

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.

Le unità immobiliari sotto riportate fanno parte di un edificio in condominio, costituito da sei elevazioni fuori terra oltre il piano cantinato, con copertura a terrazza, realizzati con travi e pilastri in calcestruzzo armato e muri di tamponamento misti in pietrame e laterizio senza interclusa camera d'aria. La zona in cui insiste risulta fornita di tutte le attività commerciali necessarie come bar, farmacie, supermarket e molto altro, inoltre è ben collegata alle fermate Amt e Metrò.

Attraverso gli ingressi prospicienti la via suddetta ed il passo carraio, si accede agli immobili sopra elencati, per i quali se ne riporta la descrizione e consistenza:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.29

Appartamento di tipo civile sita nel Comune di Catania, via Canfora 26, piano terzo, censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, sub. 29.

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio a sei elevazioni fuori terra composto da 3 vani più accessori. L'immobile si presenta in buone condizioni generali e al suo interno risulta abbastanza luminoso malgrado si affacci verso Nord-Ovest. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 26 di via Canfora. L'altezza utile interna è di metri 3.50

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti:

- Pavimentazione interna in piastrelle smaltate scure;
- Pavimentazione balconi in piastrelle di clinker smaltate chiare;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Pareti bagno e lavanderia in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00 mt.;
- Infissi interni in legno tamburato in mogano;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibile esterno;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard;

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e allarme.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale_____ 108.00 mq**

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.40

Autorimessa di tipo civile sita nel Comune di Catania, via Canfora n.22 piano seminterrato, censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, sub. 40.

Trattasi di un locale adibito ad autorimessa ubicato al piano seminterrato di un edificio a sei elevazioni fuori terra. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 22 attraverso il passo carraio.

L'altezza utile interna è di metri 1.80

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti:

- Pavimentazione interna in battuto di cemento;
- Intonaci di tipo tradizionale senza tonachina;
- Saracinesca ingresso in acciaio zincato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale_____ 15.40 mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 quadrato 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 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).

Il valore delle unità immobiliari di cui sopra verrà determinato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima seguenti :

Sintetica – Comparativa (*basata sul probabile valore di mercato in zona*).

Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe, da informazioni acquisite presso agenzie immobiliari locali, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale. Supportato da queste fonti e tenuto conto delle condizioni generali, ubicazione e rifiniture degli immobili, lo scrivente ha potuto determinare con buona approssimazione che i prezzi di mercato di alloggi ricadenti in zona urbanisticamente equivalente variano come di seguito riportato:

- Abitazioni tipo civile:	€/mq	Min_1.300,00 - Max_ 2.100,00
- Autorimesse:	€/mq	Min_1.000,00 - Max_ 1.500,00

Capitalizzazione del reddito (*basata sul potenziale reddito da locazione*).

Il procedimento utilizzato si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione. Si utilizzerà un canone di locazione desunto dal mercato di libera trattazione (L.431/98). Pertanto sulla base delle considerazioni sopra riportate si procede alla valutazione degli immobili oggetto del pignoramento siti nel Comune di Catania presso la via Canfora nn.22-26:

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.29

Appartamento di tipo civile sito nel Comune di Catania, via Canfora n.26, piano terzo, censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.29.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate l'ubicazione, la vicinanza di servizi, la tipologia costruttiva, la finiture, la dotazione di impianti, influenti sul bene si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.700,00 €/mq. Pertanto si ottiene la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seguente valutazione:

Vm = mq 108,00 x €/mq 1.700,00 = € 183.600,00

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 550,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 550,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 550,00 x 12 mesi	€ 6.600,00
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA–20% spese = € 6.600,00 - 0.20 x 6.600,00	€ 5.280,00
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 5.280,00/0.03	€ 176.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobile come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

Vr =(Va + Vm)/2 = (€ 176.000,00 + € 183.600,00)/2 = € 179.800,00

detratto il costo quantificato per all'aggiornamento della planimetria per cui si ottiene:

Vr = € 179.800,00 - € 2.000,00 = € 177.800,00

infine al suddetto valore si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

Vr = € 177.800,00 - € 177.800,00 x 0.15 = € 151.000,00

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.40

Autorimessa sita nel Comune di Catania, via Canfora n.22, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.40.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate l'ubicazione, la vicinanza di servizi, la tipologia costruttiva, la finiture, la dotazione di impianti, influenti sul bene si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

Vm = mq 15,40 x €/mq 1.000,00 = € 15.400,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 55,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 55,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 55,00 x 12 mesi	€ 660,00
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA–20% spese = € 660,00 - 0.20 x 660,00	€ 528,00
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 528,00/0.03	€ 17.600,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobile come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$Vr = (Va + Vm)/2 = (€\ 17.600,00 + €\ 15.400,00)/2 = €\ 16.500,00$$

da tale cifra si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

Vr = € 16.500,00 - € 16.500,00 x 0.15 = € 14.000,00

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.

Si consiglia di procedere alla vendita delle unità immobiliari in due lotti separati.

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.

Vedi allegati alla relazione – Le unità immobiliari sotto riportate fanno parte del compendio pignorato site nel Comune di Catania presso la via Canfora nn. 22-26.

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.

Il pignoramento grava per la quota di 4/6 rispetto gli immobili; tale quota pignorata non risulta comodamente separabile per ogni singola unità immobiliare poiché trattasi di appartamento con autorimessa il cui frazionamento non risulta economicamente conveniente. Si consiglia pertanto di procedere alla vendita delle unità immobiliari in due lotti separati per un valore complessivo seguente:

LOTTO 1

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.29

Appartamento di tipo civile sito nel Comune di Catania, via Canfora n.26, piano terzo, censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.29.

Valore Complessivo del lotto _____ € 151.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.40

Autorimessa sita nel Comune di Catania, via Canfora n.22, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.40.

Valore Complessivo del lotto _____ € 14.000,00

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'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.

Per i beni in questione non è necessario predisporre alcun progetto di divisione.

3. CONCLUSIONI

Il pignoramento grava per la quota di 4/6 rispetto gli immobili. Per quanto già espresso si riassumono di seguito i beni valutati e il loro valore di stima con riferimento agli attuali prezzi di mercato, la relativa quota del debitore esecutato e le quote spettanti ai comproprietari:

LOTTO 1

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.29

Appartamento di tipo civile sito nel Comune di Catania, via Canfora n.26, piano terzo, censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.29.

Valore Complessivo del lotto _____ € 151.000,00
Valore quota pari a 4/6 pignorata a [redacted] _____ € 100.666,66
Valore quota pari a 1/6 spettante a [redacted] _____ € 25.166,66
Valore quota pari a 1/6 spettante a [redacted] _____ € 25.166,66

LOTTO 2

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.40

Autorimessa sita nel Comune di Catania, via Canfora n.22, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.40.

Valore Complessivo del lotto _____ € 14.000,00
Valore quota pari a 4/6 pignorata a [redacted] _____ € 9.333,33
Valore quota pari a 1/6 spettante a [redacted] _____ € 2.333,33
Valore quota pari a 1/2 spettante a [redacted] _____ € 2.333,33

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione in cui si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Catania, 22 Marzo 2025

Il C.T.U.

Ing. Luigi Amoroso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009