



TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE SESTA CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



N. 314/2024Reg. Gen. Esec. Imm.



G.E.: Dott. Nelly Gaia Mangiameli



C.T.U.: dott. ing. Eliana Cavallaro



TRIBUNALE DI CATANIA
- SEZIONE SESTA CIVILE -

Relazione tecnica del C.T.U. dott. ing. Eliana Cavallaro nella causa iscritta al ruolo n. 314/2024

Il 13/01/2025, notificata a mezzo pec alla scrivente, il G. E., dott. Nelly Gaia Mangiameli, nominava la sottoscritta Eliana Cavallaro, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al n. 3814, con studio in Aci S. Antonio, CT, Via Cristaudo, 21, esperto nel procedimento di cui in epigrafe, concedendo gg 120 per il deposito a far data dal giuramento quindi dal 29/01/2025.

Sottoscrivendo il verbale di giuramento di rito il Giudice le conferiva il seguente mandato:

- a. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b. *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- d. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e. *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h. *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j. *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. 2 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 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;*
- k. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*
- l. *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione 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;

- m. determini il valore 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 in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. 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;
- p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso 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 procedente.

1. CENNI SUL PROCEDIMENTO

Premesso che,

- ☞ In data 05/07/2005 è stato stipulato un contratto di mutuo tra UNICREDIT BANCA PER LA CASA SpA e i signori [REDACTED] rogato dal dott. Marco Cannizzo (repertorio 32177 Rac. 16587);
 - ☞ Con atto di precetto, la TICINO SPV Srl (in virtù di un contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco), notificati nei giorni 11/03/2024 l'istante intima il pagamento delle somme dovute oltre a interessi e spese;
 - ☞ L'intimazione è rimasta infruttuosa.
- tutto ciò considerato, sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare il seguente cespiti:
- Unità immobiliare (abitazioni di tipo economico), censita al Catasto Urbano, foglio 16, particella 861, sub 2, sita in via Roma 9, Aci Sant'Antonio (CT).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La scrivente, sentito il custode avv. Antonino Giannotta, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 1 marzo 2025 alle ore 9.30 sui luoghi oggetto d'indagine, dandone comunicazioni alle parti tramite PEC ed A.R. Recatasi sui luoghi oggetto di esecuzione, alla presenza del custode, non è stato possibile procedere alle operazioni in quanto gli esecutati non erano presenti. Il sopralluogo è stato effettuato giorno 06/03/2025 alla presenza della signora [REDACTED] del lei avvocato e del Custode. Ulteriore sopralluogo si è reso necessario per consentire al fabbro di installare una nuova serratura.

DATI DEGLI IMMOBILI

Quesito a: Identifichi esattamente i beni pignorati, ... dai certificati in atti;

Ubicazione: Comune di Aci Sant'Antonio (CT), via Roma, 9.

Dati catastali: Comune di Aci Sant'Antonio

CATASTO FABBRICATI: foglio 16, particella 861 sub 2 cat. A/3 classe 1 consistenza 4 vani rendita 101.23 euro.

Unità immobiliare con accesso a piano terra dal civico 9 di via Roma, composta da un locale di sgombero al piano ammezzato, appartamento al primo piano e lastrico solare con ulteriore locale di sgombero al secondo piano. Immobile sprovvisto di ascensore, confinante a nord con via Roma, ovest con via S. Michele e a est ed ovest con altre ditte.

Quesito b: Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ...;

I debitori sono comproprietari dell'intero immobile pignorato. Dalle visure ipotecarie risulta corretto il pignoramento vedasi allegato specifico.

Quesito c: verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato...;

I debitori alla data di stipula del mutuo erano coniugati in regime di comunione dei beni. I debitori sono comproprietari dell'intero immobile pignorato.

Quesito d: accerti l'esatta provenienza del/i bene/i...;

L'immobile è pervenuto agli esecutati in virtù dell'atto di compravendita, rogato dal notaio Marco Cannizzo il 05/07/2005 (rep. 32176 raccolta 16586).

Quesito e: segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere;

Nulla da dichiarare.

Quesito f: accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Alla data del 14/04/2025 sul bene pignorato grava la sola trascrizione dell'atto di pignoramento (vedasi allegato specifico):

VISURA IPOTECARIA PER IMMOBILE

☞ TRASCRIZIONE del 27/06/2024 - Registro Particolare 23888 Registro Generale 31682 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 4476 del 24/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito g: provveda alla identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ...;

Ubicazione: Comune di Aci Sant'Antonio (CT), via Roma, 9.

Dati catastali: Comune di Aci Sant'Antonio

CATASTO FABBRICATI: foglio 16, particella 861 sub 2 cat. A/3 classe 1 consistenza 4 vani rendita 101.23 euro.

Unità immobiliare con accesso a piano terra dal civico 9 di via Roma, composta da un locale di sgombero al piano ammezzato, appartamento al primo piano e lastrico solare con ulteriore locale di sgombero al secondo piano. Immobile sprovvisto di ascensore, confinante a nord con via Roma, ovest con via S. Michele e a est ed ovest con altre ditte.

L'immobile, ante 1° settembre 1967 così come dichiarato nell'atto di compravendita, presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale che saranno meglio descritte in seguito. Inoltre, sul lastrico solare al secondo piano è stata realizzata una veranda. La scrivente ha ricercato presso il Comune atti amministrativi volti a richiedere autorizzazione alla edificazione della veranda e/o alle modifiche riscontrate ma non ha rinvenuto nessuna documentazione quindi si ritiene che sia stata realizzata abusivamente.

Quesito h: indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica....;

Unità immobiliare.

Quesito i: accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia....;

L'immobile, ante 1° settembre 1967 così come dichiarato nell'atto di compravendita, presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale (unico elaborato rinvenuto dell'immobile).

Gli ambienti denominati A e B sono stati unificati ed è stata chiusa la porta di accesso dalla scala (i rapporti aero illuminanti non sono verificati).

È stato realizzato un servizio igienico annettendo il balcone e il ripostiglio esterno.

E' stata realizzata una veranda sul lastrico solare.

Non essendo a conoscenza di titolo edilizio, inquanto immobile ante 1967, la scrivente ha effettuato una richiesta di accesso agli atti per verificare se fosse stata presentata pratica a nome degli esecutati al Comune. Il Comune ha comunicato che non risulta alcuna richiesta quindi dette variazioni sono da considerarsi abusive.

Quesito j: verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare ...;

Gli abusi descritti non sono sanabili in quanto vengono meno i rapporti aeroilluminanti degli ambienti, e la realizzazione di un bagno nel balcone è configurabile come aumento di cubatura in centro storico. Inoltre detti lavori sono stati realizzati in economia e presentano gravi difetti che ne pregiudica lo stato dell'immobile.

Quesito k: accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,

Immobile risulta libero.

Quesito i: elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio

Lotto unico:

Ubicazione: Comune di Aci Sant'Antonio (CT), via Roma, 9.

Dati catastali: Comune di Aci Sant'Antonio

CATASTO FABBRICATI: foglio 16, particella 861 sub 2 cat. A/3 classe 1 consistenza 4 vani rendita 101.23 euro.

Unità immobiliare con accesso a piano terra dal civico 9 di via Roma, composta da un locale di sgombero al piano ammezzato, appartamento al primo piano e lastrico solare con ulteriore locale di sgombero al secondo piano. Immobile sprovvisto di ascensore, confinante a nord con via Roma, ovest con via S. Michele e a est ed ovest con altre ditte.

L'immobile, ante 1° settembre 1967 così come dichiarato nell'atto di compravendita – anno di accatastamento 1939, presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale che saranno meglio descritte in seguito. Inoltre, sul lastrico solare al secondo piano è stata realizzata una veranda. La scrivente ha ricercato presso il Comune atti amministrativi volti a richiedere autorizzazione alla edificazione della veranda e/o alle modifiche riscontrate ma non ha rinvenuto nessuna documentazione quindi si ritiene che sia stata realizzata abusivamente.

Il fabbricato è ubicato in centro ad Aci Sant'Antonio e dista circa 60 metri dalla piazza principale su cui insiste la chiesa madre e gli uffici Comunali. Non è dotato di posto auto sebbene nelle vicinanze è stata realizzata un'area pubblica con destinazione parcheggi. Essendo una zona centrale risulta ben servita con diverse attività commerciali.

Il fabbricato è caratterizzato da tre livelli fuori terra; si accede dal civico 9 e mediante una scala si arriva all'ammezzato, proseguendo con altra rampa di scale si eccede all'appartamento e quindi con un ulteriore piano si accede attraverso un locale di sgombero al lastrico solare.

- ☞ Ammezzato, dimensioni di circa 10.00 mq con altezza utile 2 m. Rifiniture fatiscenti ed economiche: la pavimentazione a terra è realizzata con piastrelle diverse all'interno dello stesso ambiente; gli infissi sono vetusti e le battute non sono realizzate a regola d'arte; impianto elettrico esterno; pareti non rifinite e sporche. (cfr. foto allegate FO - 2);
- ☞ ambiente A, cucina delle dimensioni di circa 14.74 mq h circa 3.2m. L'ambiente si presenta in pessime condizioni con presenza di copiose infiltrazioni d'acqua dal tetto che proseguono anche sulle pareti. Le finiture sono di tipo economico e le pareti sono parzialmente piastrellate (cfr. foto allegate FO - 3);
- ☞ ambiente B, camera, delle dimensioni di circa 11.70 mq. L'ambiente si presenta in pessime condizioni con presenza di infiltrazioni d'acqua dalla parete confinante con la cucina. Le finiture sono di tipo economico e le pareti sono colorate con colori chiari e necessitano manutenzione. (cfr. foto allegate FO-4);
- ☞ ambiente D, camera, delle dimensioni di circa 10.10 mq. Le pareti sono colorate di rosa ma l'ambiente è in pessime condizioni in quanto interessato da copiose infiltrazioni d'acqua. (cfr. foto allegate FO-5);
- ☞ ambiente E, bagno, delle dimensioni di circa 5.60 mq. L'ambiente è in pessimo stato conservativo in quanto interessato da abbondanti infiltrazioni d'acqua. Risulta piastrellato per una altezza di circa 2 m con piastrelle rosa. Rifiniture e pezzi sanitari economici. (cfr. foto allegate FO-6);
- ☞ ambiente F, locale piano secondo, delle dimensioni di circa 3.2 mq. Le pareti sono dipinte di bianco mentre il pavimento è di color bianco/grigio. Rifiniture economiche. E' presente un vuotatoio (cfr. foto allegate FO-7);
- ☞ lastrico solare: di circa 29.10 mq su cui insiste una tettoia e un ulteriore estensione, a quota diversa, di circa 5 mq che è la copertura dell'ampliamento (cfr. foto allegate FO-7);
- ☞ scala al piano primo occupa circa 7.80 mq. (cfr. foto allegate FO-10);

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti (elettrico, idrico, climatizzazione) in quanto l'immobile ha le utenze non attive.

L'impianto elettrico è in parte fuori traccia, in parte smontato e va revisionato. Nelle camere principali sono presenti degli split in pompa di calore.

Trattandosi di abitazione di tipo economico per il rifacimento degli impianti si stima:

impianto elettrico: 4.000 €

impianto di climatizzazione: 3.500 €

Quesito m: determini il valore di ciascun immobile

Per poter giungere ad una valutazione più prossima al più probabile valore di vendita, date le caratteristiche degli immobili, si ritiene di procedere con la valutazione per comparazione e per capitalizzazione del reddito.

Valutazione per comparazione

Con questo metodo si arriva alla determinazione di un valore unitario, solitamente a vano o a mq, per comparazione con i prezzi di compravendita di immobili con caratteristiche simili.

In particolare, da valori di mercato reali (cioè rilevati) si determina un valore di mercato probabile modellato sulle caratteristiche del bene da stimare attraverso l'utilizzo di una serie di coefficienti correttivi; detti coefficienti, sono riportati in letteratura e sono desunti attraverso fonti dirette, elaborazioni comparate ed elaborazioni statistiche di dati eseguiti da Enti (ISTAT, Camere di Commercio, Università) ed altre autorevoli società e studi professionali che trattano l'elaborazione di dati statistici ai fini dell'estimo.

Per semplicità nell'applicare i coefficienti si è utilizzato come parametro la superficie commerciale, ragguagliata ai vani principali:

- i vani principali dell'immobile, (ad es. le camere, la cucina, i bagni, i disimpegni, i ripostigli, i saloni) sono considerati al 100% della superficie effettiva comprensiva dei muri perimetrali e divisorii interni.
- balconi sono considerati al 25% fino a 25 mq e l'eccedenza viene calcolata al 10%.
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) al 20%.

Per determinare il valore commerciale unitario medio di zona si è fatto riferimento ai dati statistici forniti dall'Agenzia del Territorio e relativi ai valori unitari massimo e minimo di compravendita di immobili aventi destinazione ed ubicazione simili agli immobili in esame; tali dati sono desunti dai vari uffici di conservatoria e catasto ed elaborati su scala provinciale, comunale e di zona. Detti valori variano tra 400€/mq a 600€/mq. Quindi, decurtato del 15% per tener conto dell'assenza di vizi del bene venduto, e delle spese necessarie per ripristinare i luoghi e ripristinare lo stato di salubrità degli ambienti (circa 7.650,00 €), il valore a mq dell'immobile ammonta a 400 €.

Lotto unico

Vani principali: 61.45 mq

Lastrico solare e balcone: 49.62 mq

Locali accessori non collegati: 24.62 mq

$(61.45 \text{ mq} + 24.62 \text{ mq} * 0.1 + 25 * 0.25 + 24.62 * 0.2) * € 400,00 = € 29.784,72$ arrotondando

€29.785,00

euroventinovemilasettecentottantacinque /00

Quesito n: indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in ...:

unico lotto

Quesito o: alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna....;
vedasi elaborato specifico

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, resto a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

L'esperto d'ufficio

Dott. ing. Eliana Cavallaro



Allegati:

- n. 1: Visura ipotecaria;
- n. 2: visura catastale, planimetrie catastale, planimetrie con indicazione delle variazioni;
- n. 3: Documentazione fotografica esterna ed interna;
- n. 4: Comunicazioni;
- n. 5: Documenti UTC;