

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n° 342/2023

promossa da SAPHIRA SPV s.r.l.

nei contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tecnico

Ing. Filadelfo ALESSANDRO



1. Incarico	pag. 03
2. Operazioni / Accertamenti	pag. 07
3. Risposte ai quesiti	pag. 08

Quesito a)	pag. 08
------------	---------

Quesito b)	pag. 08
------------	---------

Quesito c)	pag. 10
------------	---------

Quesito d)	pag. 10
------------	---------

Quesito e)	pag. 10
------------	---------

Quesito f)	pag. 12
------------	---------

Quesito g)	pag. 12
------------	---------

Quesito h)	pag. 13
------------	---------

Quesito i)	pag. 14
------------	---------

Quesito j)	pag. 14
------------	---------

Quesito k)	pag. 14
------------	---------

Quesito l)	pag. 15
------------	---------

Quesito m)	pag. 15
------------	---------

Quesito n)	pag. 16
------------	---------

Quesito o)	pag. 16
------------	---------

Quesito p)	pag. 16
------------	---------

Quesito q)	pag. 16
------------	---------

Quesito r)	pag. 17
------------	---------

Quesito s)	pag. 17
------------	---------

Quesito t)	pag. 19
------------	---------

Quesito u)	pag. 19
------------	---------

Quesito v)	pag. 21
------------	---------

Quesito w)	pag. 22
------------	---------

Quesito x)	pag. 22
------------	---------

Quesito y)	pag. 22
------------	---------

5. Conclusioni	pag. 22
----------------	---------

6. Elenco allegati	pag. 22
--------------------	---------

1. Incarico

Con decreto di nomina dell'Ill.mo Sig. Giudice **Cristiana Delfa**, in data 17 Novembre 2025

veniva conferito al sottoscritto **Ing. Filadelfo Alessandro**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 1216, l'incarico di esperto estimatore nella causa promossa da **SAPHIRA SPV s.r.l.** iscritta al n. **342/2023 R.G.Es**, nei confronti del Sig. [REDACTED]

Lo scrivente, esaminata la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., e prestato il giuramento di rito, redigeva la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina e cioè:

- a. **acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza**, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;
- b. **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;
- c. **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;
- d. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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;

- e. **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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597)
- f. **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;
- g. **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;
- h. **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;
- i. **indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- j. **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;

- k. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali
- l. 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 sanzionatorie i relativi costi.
- m. 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;
- n. 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 col suo carattere storico-artistico ;
- o. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- p. 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;
- q. 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;
- r. accerti se **i beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto

dell'accesso) 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.

- s. **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.
- t. **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- u. **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;
- v. **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;
- w. **alleggi idonea documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno due 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;
- x. **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;

y. 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.

2. Operazioni / Accertamenti

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto provvedeva ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al fascicolo degli atti depositati presso il Tribunale di Catania. Successivamente avviava le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità dell'immobile e conseguentemente intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

Sequenza degli eventi e delle operazioni per categoria:

Creditore

- **20/11/25** Comunicazione al procuratore del creditore di richiesta del versamento dell'acconto propedeutico all'inizio delle operazioni e richiesta dati di fatturazione;
- **22/12/25** Ricevuto bonifico di acconto;

Esecutato

- **20/11/25** Spedizione raccomandata al debitore per richiesta di notizie sull'occupazione del bene e concordamento della data del sopralluogo [ALL.1];
- **01/12/25** Ricevuto contatto telefonico dall'av [REDACTED] edicante consulente dell'esecutato che avrebbe fissato data del sopralluogo avvertendo preliminarmente l'occupante dell'immobile
- **15/12/25** Sopralluogo [ALL 2.]
- **22/12/25** Sopralluogo con custode giudiziario [ALL. 3]

Comune di Catania

- **04/12/25** Richiesta di accesso ai documenti urbanistici
- **19/01/26** Ricezione di documenti urbanistici (sanatoria) dal Comune [ALL. 4]

Conservatoria dei RR.II.

- **20/11/25** Ispezioni ipotecarie telematiche.

Catasto

- **04/11/25** Visure catastali ed estratto planimetrie
- **04/12/25** Ulteriori visura catastali

Archivio notarile

- **25/11/25** Visura e estrazione atti notarili [ALL5].

3. Risposte ai quesiti

- a) *certificazioni catastali, ispezioni ipotecarie e titoli di provenienza;"*

I documenti richiesti sono riportati come allegati alla presente e richiamati nel corpo della presente relazione.

- b. *"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;"*

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali (Visura) e dal sopralluogo eseguito, risulta che il bene immobile, sottoposto a pignoramento, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania [ALL 6 e pianta ALL 6 bis] come appresso riportato

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
69	11355	10	-	A/3	1	3,5 vani	Mq.64 (Totale escluse aree scoperte Mq.63)	€ 162,68

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento in condominio per civile abitazione sito in Catania, in via Cesare Battisti, 15. Precisamente trattasi di un appartamento

al piano secondo di un edificio a tre elevazioni fuori terra a destinazione residenziale nei due piani superiori e con locali commerciali a piano terra.



Edificio in via Cesare Battisti,15



Appartamento ultimo piano

L'appartamento confina a Nord-Est con via Cesare Battisti, a Sud-Est con aria libera su costruzioni a piano terra, a Sud-Ovest con altro appartamento dell'edificio, Nord-Ovest con corpo scala e con altro appartamento al piano. Si conferma che la particella catastale corrisponde con quella dell'atto di pignoramento.

I **dati catastali** emergenti in sede di indagini documentali **sono conformi** con quelli indicati dai documenti in atti.

Le **caratteristiche e i dati planimetrici** rilevati in sede di sopralluogo risultano parzialmente difformi alla planimetria catastale per lievi entità consistenti principalmente nell'eliminazione di alcuni tramezzi e nell'ampliamento, all'interno della superficie dell'appartamento, del locale wc.

Inoltre si è riscontrato sui luoghi l'ampliamento, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie comunali, della superficie per circa mq. 1,00 (uno) su un pozzo luce condominiale. Tali modifiche non determinano difformità urbanistiche. Si rimanda al paragrafo sulla regolarità urbanistica.

c. *“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 relativa nota di trascrizione sono corretti. Il pignoramento ha colpito la quota di proprietà (100%) spettante al debitore esecutato nella misura del 100%.

d. *“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 oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Catania, in via Cesare Battisti, 15, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al Foglio 69 Particella 11355 Sub.10 è di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] /07/1985, in ragione del 100/100. La proprietà è pervenuta per compravendita in data 31/07/2007 – notaio Bertone Gaetano– Rep.4570. [ALL7].

e. *“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;”*

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, lo scrivente ha effettuato, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, ispezioni ipotecarie e catastali, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'archivio notarile. Le ispezioni ipotecarie

[ALL8] attengono al periodo compreso fra 01 Ottobre 1990 ed il 16 Marzo 2026 comprendendo quindi il ventennio antecedente alla data del pignoramento (15/05/2023).

L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano secondo dell'edificio sito in Catania, via Cesare Battisti, 15, La storia catastale della particella è quella riportata nella visura storica catastale [ALL. 8].

Particella 11355 sub 10

Unità immobiliare dal 29/07/1997 Foglio: 69 –part.11355 sub 10	Costituzione del 29/07/97-Unità edificate in sopraelevazione
Unità immobiliare dal 12/01/2001 Foglio: 69 –part.11355 sub 10	Variazioni nel classamento del 12/01/2001-Pratica 12752 in atti dal 12/01/2001
Unità immobiliare dal 09/11/2015 Foglio: 69 –part.11355 sub10	Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati si superficie

L'immobile, entro il ventennio antecedente alla data del 15/05/2023, ha avuto la seguente proprietà

NOTA TRASCRIZIONE [ALL9].		DI	Data 03/08/2007	reg. gen. 56911	reg. part. 33023	Rif. immobili	Foglio 69 part.11355 sub 10
TITOLO							
Descrizione		ATTO NOTARILE		Specie		ATTO FRA VIVI	
Data		31/07/2007		Descrizione		COMPRAVENDITA	
Not./pubb. Uff		Bertone Gaetano					
Rep./ Racc.		4570	2282				
A FAVORE				CONTRO			
RAGIONE SOCIALE			quota	RAGIONE SOCIALE			quota
[REDACTED]			1/1	[REDACTED]			1/2
							1/4
							1/4

NOTA DI TRASCRIZIONE [ALL10].	Data 30/10/2007	reg. gen. 72427	reg. part. 42236	Rif. immobili	Foglio 69 part. 11355 sub 10 e altri
TITOLO					
Descrizione	ATTO NOTARILE		Specie		ATTO PER CAUSA DI MORTE
Data	29/102007		Descrizione		ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'
Not./pubb. Uff	Seminara Giuseppe				
Rep./ Racc.	86718	8174			

A FAVORE		CONTRO	
RAGIONE SOCIALE	quota	RAGIONE SOCIALE	quota
[REDACTED]	1/4	[REDACTED]	2/4
[REDACTED]	1/4	[REDACTED]	

f. "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 per gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Catania, per il quale è stata effettuata la trascrizione del pignoramento è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

g. "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;"

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'immobile pignorato, sussistono le formalità appresso elencate che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONE [ALL.11]		Data 03/08/2007	Reg. gen. 56912	reg. part. 15720	immobili	foglio 69	part. 11355	Sub. 10
TITOLO								
Descrizione		ATTO NOTARILE				IPORECA VOLONTARIA		
Data		31/07/2007		Descrizione		CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO		
Not./pubb. Uff		Notaio Bertone Gaetano		=====				
Rep./ Racc.		4571	2283					
A FAVORE				CONTRO				
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota	Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota	
Banca Nuova Societa' per Azioni – Sede Palermo 00058890815			1/1	[REDACTED]			1/1	

TRASCRIZIONE [ALL. 12]		Data 07/06/2023	Reg. gen. 27602	reg. part. 20719	immobili	foglio 69	part. 11355	Sub. 10
TITOLO								
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO			ATTO ESECUTIVO CAUTELARE				
Data	19/05/2023			Descrizione	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE			
Not./pubb. Uff	U.N.E.P. –CORTE D'APPELLO CATANIA			Voltura catastale NON automatica				
Rep./ Racc.	5081	/////						
A FAVORE					CONTRO			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota	Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota	
			1/1				1/1	

h. 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"

L'immobile pignorato, oggetto di esecuzione, è costituito da un appartamento al secondo piano di un edificio sito in Catania, via Cesare Battisti, 15 – piano secondo . Esso è censito al Catasto Fabbricati come appresso:

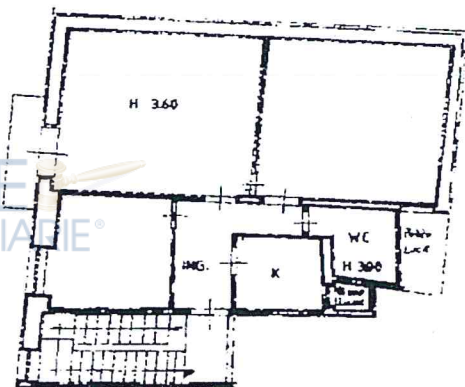
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
69	11355	10	-	A/3	1	3,5 vani	Mq.64 (Totale escluse aree scoperte Mq.63)	€ 162,68

I dati catastali emergenti in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

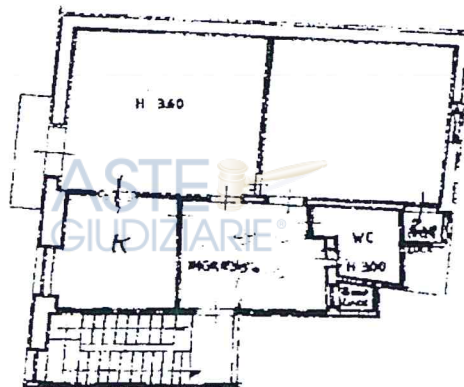
Essendo state operate, all'appartamento, delle demolizioni di tramezzi interni, la planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi. Tuttavia trattandosi di semplice demolizione,

ASTE GIUDIZIARIE® rimanendo, di fatto, integra la semplice distribuzione interna, e trattandosi di elementari modifiche interne, non si ritiene strettamente necessario operare una modifica catastale.

Tuttavia, si riportano, di seguito, la planimetria dell'immobile come in catasto, e lo stato reale di essa.



Pianta catastale



Stato di fatto

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

Viene allegato il certificato di destinazione urbanistica allegato ai dati trasmessi dall'ufficio urbanistica del Comune [ALL. 13] in cui è indicato che il terreno di sedime dell'edificio ricade in zona di vincolo di inedificabilità. Tuttavia ad oggi i vincoli di Piano Regolatore Generale sono scaduti e pertanto l'immobile è sanabile (vedi ALL. 14)

- j.k. *"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;"*

L'immobile in questione è costituito da un appartamento in condominio per civile abitazione sito in Catania, in via Cesare Battisti, 15. Precisamente trattasi di un appartamento al piano secondo

di un edificio a tre elevazioni fuori terra a destinazione residenziale nei due piani superiori e con locali commerciali a piano terra.

L'immobile, assieme agli altri del primo e secondo piano (totale 4 appartamenti) è stato eseguito in assenza di concessione edilizia. Per l'intero complesso dei quattro appartamenti (quindi compreso quello in esame) è stata presentata dagli originari proprietari, istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85. Esaminando presso l'ufficio urbanistica di Catania, lo stato della procedura, si è riscontrato che l'iter procedurale di condono è stato espletato in tutte le parti e per tutte le richieste di integrazione richieste dall'ufficio, però la concessione edilizia in sanatoria, non è stata mai rilasciata.

Dall'esame delle planimetrie depositate al catasto ai fini della sanatoria, si rileva che lo stato attuale dell'appartamento, oltre alla mancanza di un tramezzo interno, presenta una difformità costituita dall'ampliamento di circa mq. 1,00 a chiusura di un pozzo luce. Tale locale è oggi accessibile da una camera e costituisce un piccolo ripostiglio. Tale ampliamento, risultando inferiore al 6% della superficie dell'appartamento (di mq. 64 catastali), rientrerebbe fra tolleranze costruttive previste dal DL 69/2024 (cd. Salvacasa) e non determinerebbe illeciti urbanistici/edilizi. Tuttavia è da rilevare che la pratica comunale di sanatoria edilizia attiene a tutti gli immobili del secondo e terzo piano e non essendo conosciuto lo stato degli altri tre immobili, non è noto se vi siano altri abusi la cui entità rientra nelle tolleranze previste dalla legge. Non si può pertanto affermare se l'ampliamento in questione costituisca abuso edilizio e che pertanto se l'immobile è in regola dal punto di vista della conformità edilizia.

l.m. 'verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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”

E' stata presentata istanza di sanatoria in data 29/04/1986 ma non essendo stato rilasciato provvedimento di sanatoria, l'appartamento risulta ancora abusivo ai sensi di legge. Dalla documentazione rilasciata dall'ufficio Urbanistica di Catania, l'immobile risulta sanabile.

[ALL. 14].

L'immobile potrebbe rientrare nella casistica indicata dall'art. 40 della legge 47/85 e dall'art. 46 del DPR 380/2001 poiché per esso è stata già presentata istanza di sanatoria e che quindi, per regolarizzare il bene è sufficiente adottare le procedure previste dalla circolare 4/2022. In pratica occorre presentare al Comune apposita perizia giurata in cui, dichiarando che si è formato il silenzio-assenso ai sensi della LR.16/2016, che non vi sono vincoli ostativi al rilascio, che sono state pagate le oblazioni (tutti elementi già riscontrati dai documenti comunali), che la stessa costituisce documento sostitutivo della concessione edilizia in sanatoria trascorsi 90 giorni dalla presentazione in assenza di riscontro comunale.

La richiesta di rilascio (e quindi la regolarizzazione) interesserà tutti gli immobili oggetto di sanatoria (i quattro appartamenti) e pertanto le verifiche relative alle eventuali difformità dovranno essere eseguite su tutti gli immobili.

n.o.p.q. “esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Immobile gravato da censo o uso civico; importo spese fisse di gestione e manutenzione e spese straordinarie deliberate.

Non risulta alcun vincolo , oneri condominiali o spese deliberate

r. *“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.*

L'immobile oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo risultava occupato a titolo gratuito e col consenso del proprietario, da una famiglia. A dichiarazione del proprietario eseguito tale uso gratuito era solo temporaneo e presto l'immobile sarebbe stato libero.

s. *“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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui 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, 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 pignorato è un appartamento sito al secondo e ultimo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra (PT, 1° e 2°) ubicato nel quartiere S. Cristoforo del Comune di Catania e precisamente in via Cesare Battisti 15 (angolo via De Lorenzo) . La zona ricade nell'antico quartiere di S. Cristoforo che nei secoli, si è sviluppato come quartiere abitato soprattutto da classi popolari: artigiani, pescatori e lavoratori legati al porto. Per tale sua caratteristica e per l'edificazione spontanea, l'aspetto urbanistico è più irregolare rispetto al centro storico. Nel corso dell'Ottocento e del Novecento, San Cristoforo si consolida come quartiere popolare con

caratteristiche di alta densità abitativa, con presenza principale di famiglie operaie e con costruzioni spontanee. Oggi è ancora uno dei quartieri più poveri della città, con caratteristiche principalmente residenziali e con problemi legati a disoccupazione, marginalità sociale e carenza di servizi.

L'immobile, dotato di finiture di media qualità, è riportato in Catasto fabbricati del Comune di Catania come appresso:



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
69	11355	10	-	A/3	1	3,5 vani	Mq.64 (Totale escluse aree scoperte Mq.63)	€ 162,68

Dallo stato dei luoghi si sono rilevati i seguenti confini:

L'appartamento confina a Nord-Est con via Cesare Battisti, a Sud-Est con aria libera su costruzioni a piano terra, a Sud-Ovest con altro appartamento dell'edificio, Nord-Ovest con corpo scala e con altro appartamento al piano.

Si descrive l'appartamento con riferimento alla planimetria indicando un numero per ambiente funzionale al riferimento della tabella delle superfici appresso riportata.

L'appartamento è accessibile attraverso il corpo scala condominiale. Esso è così costituito:



Ingresso (1); da tale ambiente si distribuisce: a destra entrando il locale WC (5) il soggiorno/cucina (3) e la camera da letto (4). Dal soggiorno si accede al vano adibito a camera singola (2) mentre dalla camera da letto si accede al piccolo ripostiglio (6) realizzato in ampliamento. L'appartamento è dotato di un balcone che dà sulla via Cesare Battisti.

1 Ingresso	Mq. 7.42
2 Camera	Mq. 6.89
3 Soggiorno-cucina	Mq. 18.10
4 Camera da letto	Mq. 16.66
5 WC	Mq. 3.60
6 Ripostiglio	Mq. 1,00
Totale superficie interna	Mq. 53.67
Ballatoio su strada	Mq. 1.96
Totale superficie esterna	Mq. 1.96

Lo stato dell'edificio si trova in buone condizioni manutentive mentre l'immobile pignorato si trova in buono stato manutentivo e possiede finiture di ordinaria media qualità. Si sono rilevati pavimenti in ceramica, infissi interni in tamburato di legno ed esterni in alluminio pre-verniciato, servizi igienici e maioliche di ordinaria qualità. Per le sue caratteristiche intrinseche, l'immobile si colloca nella fascia media degli immobili di tipo residenziale, ma l'intorno del quartiere lo colloca in fascia mediocre.

t.u. "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"

Si premette riportando (e condividendo) da autorevoli studiosi di estimo che *"Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima. Ciò significa in sostanza affermare che uno stesso bene, in un determinato istante, può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi giudizi di valore differenti. Lo scopo costituisce l'elemento preliminare ed indispensabile della stima in quanto in funzione di esso viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Una corretta valutazione di un bene economico è possibile soltanto allorché*

sia stato preventivamente definito il fine per cui la stima stessa viene richiesta; quindi una corretta interpretazione dei risultati di una stima può essere effettuata soltanto se sia noto il fine per cui la stima stessa è stata condotta.”

Tenendo presente tale principio e poiché lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo di vendita, ovvero il più probabile prezzo di mercato, a causa dello stato dell'immobile dal punto di vista urbanistico, di esso non può individuarsi un valore di mercato.

Infatti, per il fatto che oggi l'immobile non ha ancora regolarità urbanistica, (anche se risulta “*in itinere*” il rilascio della concessione in sanatoria) e per il fatto che non è noto lo stato di tutti gli immobili oggetto della stessa sanatoria (e quindi eventuali modificazioni allo stato dichiarato nella istanza di sanatoria del 1985 che potrebbe determinare ulteriori oneri) , esso non può essere oggetto di compravendita.

Ne consegue che il suo valore di libera compravendita è pari a zero.

Tuttavia, poiché l'immobile, con i limiti del caso, potrebbe essere comunque oggetto di vendita forzata, lo scrivente procede alla determinazione del suo valore d'uso.

Considerato che dai dati in possesso, ricevuti anche dagli uffici comunali, non si evince che l'immobile sia gravato da Decreto di Demolizione o di acquisizione del bene al patrimonio comunale, e considerata la carenza numerica dei funzionari degli uffici comunali e la conseguente lentezza nelle attività tecnico-amministrative ordinarie e straordinarie, si ipotizza un rischio relativamente basso di acquisizione del bene al patrimonio indisponibile del Comune. Si esegue quindi la stima del Valore d'Uso dell'immobile ipotizzando un uso residuo di ulteriori 15 anni.

Calcolo del Valore d'Uso

La stima si effettua applicando le usuali regole di matematica finanziaria, attualizzando gli ipotetici redditi derivanti dall'affitto dell'immobile.

Considerata l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato dell'immobile, può ipotizzarsi l'entità di un affitto costante mensile di €. 300,00 che determina un reddito lordo annuo di €. 3.600,00.

ASTE GIUDIZIARIE®
Considerato un abbattimento determinato da:

- lavori di manutenzione;

- Imposizione fiscale;

- Inesigibilità e sfritto;

pari ai 20% del reddito lordo, si perviene al reddito netto annuo di € 3.600,00 x 0.80 = € 2.880,00.

Si calcola pertanto l'accumulazione iniziale (valore attuale) di annualità costanti posticipate

limitata a quindici anni mediante la formula

Valore = $A (q^n - 1) / (i \times q^n)$ dove

$q = 1 + i$ con i pari al 3%

$n = 15$ anni. Quindi

Valore = 2.880,00 $(1.03^{15} - 1) / 0.03 \times 1.03^{15} = € 34.381,25$

Considerata inoltre la decurtazione del 15% per assenza di garanzie per visi, si determina il più probabile valore d'uso dell'immobile ai fini della vendita forzata in

€ 34.381,25 x 0.85 = € 29.224,07 che si arrotonda a **€ 30.000,00**

v. "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 individua il seguente unico lotto:

LOTTO	IMMOBILE			DATI DI CLASSAMENTO					BASE D'ASTA
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita	
Lotto unico	69	11355	10	A/3	1	Vani 3,5	mq 64 (totale escluse aree scoperte mq. 63)	€ 162.68	<u>30.000,00</u>

w. "alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna

La documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima viene allegata alla presente relazione [ALL. 0].

x. "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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

L'immobile oggetto del pignoramento risulta di proprietà dell'esecutato in ragione del 100/100 c.

y "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.

L'unico proprietario dell'immobile è il debitore esecutato.

5. Conclusioni

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

6. Allegati

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

ALLEGATO 0	FOTO
ALLEGATO 1	RACCOMANDATA ALL'ESECUTATO
ALLEGATO 2	VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 3	VERBALE DI SOPRALLUOGO CON CUSTODE GIUDIZIARIO
ALLEGATO 4	CONSEGNA DEL COMUNE DI DOCUMENTAZIONE SANATORIA
ALLEGATO 5	ARCHIVIO NOTARILE
ALLEGATO 6	VISURA CATASTALE ATTUALE
ALLEGATO 6 BIS	PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO 7	ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATO 8	VISURA STORICA CATASTALE
ALLEGATO 9	NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

ALLEGATO 10	NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'
ALLEGATO 11	NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA PER MUTUO
ALLEGATO 12	NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILI
ALLEGATO 13	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO 14	NOTA COMUNALE DI RIENTRO CONDIZIONI DI SANATORIA

Catania, 02/04/2026

Ing. Filadelfo Alessandro