

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato digitalmente da
Salvatore Parisi

CN = Salvatore Parisi
C = IT

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 357/2023 R.G. ES.
PRISMA S.P.V. s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. DOTT.SSA CRISTIANA DELFA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice

PREMESSA	3
-----------------------	---

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI	12
--	----

a) <i>Identificazione dei beni pignorati</i>	12
--	----

b) <i>Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento</i>	12
---	----

c) <i>Proprietà del bene pignorato</i>	13
--	----

d) <i>Provenienza del bene</i>	13
--------------------------------------	----

e) <i>Verifica della completezza della documentazione</i>	14
---	----

f) <i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	14
---	----

g) <i>Identificazione catastale del bene</i>	15
--	----

h) <i>Destinazione urbanistica</i>	16
--	----

i) <i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	16
---	----

j) <i>Presenza di immobili abusivi</i>	17
--	----

k) <i>Possibilità di istanza di condono</i>	18
---	----

l) <i>Abuso che non sia in alcun modo sanabile</i>	18
--	----

m) <i>Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti</i>	19
---	----

n) <i>Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati</i>	19
---	----

o) <i>Esistenza di censo, livello o uso civico</i>	19
--	----

p) <i>Importo annuo delle spese condominiali</i>	19
--	----

q) Soggetti che occupano l'immobile.	19
r) Descrizione del bene.	20
s) Determinazione del valore di stima.	24
t) Determinazione del valore di vendita.	34
u) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.	35
v) Documentazione fotografica.	36
w) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato	36
x) Beni pignorati in quota.	37
SCHEDA RIEPILOGATIVA	38
SCHEDA RIEPILOGATIVA	39
CONCLUSIONI	40
ELENCO ALLEGATI	41

PREMESSA

Con decreto del 28 gennaio 2026, l'Ill.mo G. E. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Cristiana Delfa, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Parisi, con studio in Zafferana Etnea (CT) via Poggiofelice n° 33, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6186, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 357/2023 R.G.Es., in sostituzione di altro consulente precedentemente nominato il 07/11/2024 e promossa da PRISMA SPV s.r.l. sottoponendo i seguenti quesiti:

- 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 o uno dei suoi danti causa 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) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle 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;
- 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;

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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente;

o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;

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**;

q) 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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

- r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) determini il **valore di mercato ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**
- v) **alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**
- w) **accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**
- x) **nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto**

meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1), il Custode Giudiziario a mezzo PEC (Allegato 2), il debitore esecutato – a mezzo raccomandata A/R (Allegato 3) ai soggetti interessati (Allegato 4 e Allegato 5) all'indirizzo rilevato dai certificati di residenza richiesti in data 15/02/2026 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania e all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni La Punta (Allegati alle generalità degli esecutati) –, l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 04/03/2026 alle ore 16:00 sui luoghi in viale Moncada n° 5 – Scala D – Interno 21 – Piano settimo, Catania.

Le comunicazioni di avvio delle operazioni peritali inviate ai soggetti interessati tramite Raccomandata 1 A/R, non essendo state ritirate e, decorso il periodo di giacenza presso il competente ufficio postale, sono state restituite al mittente (Allegato 4 e Allegato 5). In occasione del sopralluogo è stata consegnata ai soggetti interessati la comunicazione di avvio delle operazioni peritali contenuta all'interno della comunicazione precedentemente inviata con raccomandata 1 A/R (Allegato 4 e Allegato 5).

Alla data stabilita il Sottoscritto CTU si è recato sui luoghi e, alla presenza del debitore esecutato, dei soggetti interessati e del Custode Giudiziario – Avvocato Roberto Palazzo, ha avuto accesso all'immobile oggetto di procedura così come riportato nel verbale redatto (Allegato 6). In tale occasione era assente il legale del Creditore procedente.

Completate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente CTU proseguiva nelle necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di assumere tutti gli elementi utili per rispondere ai quesiti formulati.

Con i dati assunti dagli atti e, con le risultanze delle indagini, è stato possibile redigere la presente relazione corredata della relativa documentazione.

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è composto dalla proprietà superficiaria di una unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel comune di Catania in viale Moncada n° 5. Per

quanto rilevato dalla documentazione acquisita, l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato in virtù della normativa per gli edifici di Edilizia Convenzionata.

Il compendio immobiliare è composto da un unico lotto a cui appartiene il seguente immobile:

- proprietà superficciaria di un appartamento al piano settimo di uno stabile sito a Catania in viale Moncada n° 5 e censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 34 particella 845 subalterno 23.

È doveroso precisare che lo scrivente CTU nello svolgimento dell'incarico assegnato e per rispondere ai quesiti formulati ha dovuto svolgere ricerche presso numerosi pubblici uffici e acquisire informazioni presso soggetti che si occupano della gestione dell'edificio che ospita l'immobile oggetto di procedura:

- Archivio Notarile del Comune di Catania;
- Studio notarile Corsaro di Belpasso (CT);
- Ufficio Urbanistica del Comune di Catania;
- Ufficio Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania – IACP;
- Ufficio del Patrimonio del Comune di Catania;
- Direzione politiche per l'ambiente del Comune di Catania;
- Agenzia delle Entrate – DP di Catania - Ufficio del Territorio;
- Amministratore pro-tempore del condominio di viale Moncada n° 5.

Le molteplici ricerche condotte hanno provocato dei ritardi sull'attività peritale e non imputabili allo scrivente CTU. Per tale motivo e per quanto previsto nel decreto di nomina è stata inoltrata in data 02/06/2026 istanza di proroga all'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni (Allegato 29). A seguito di ulteriori solleciti nei confronti dell'Amministratore pro-tempore del condominio di viale Moncada n° 5, lo scrivente CTU ha acquisito le ulteriori necessarie informazioni per rispondere ai quesiti formulati.

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a) *Identificazione dei beni pignorati.*

Proprietà superficiaria di un appartamento sito nel Comune di Catania, Viale Moncada n° 5, Scala C, interno 21, piano settimo, interno 21, censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 34 particella 845 subalterno 23, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 511,29.

- **Confini** (proprietà di terzi riferite all'estratto di mappa – Allegato 7; all'elaborato planimetrico catastale – Allegato 8 e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 9):
 - **NORD:** con unità immobiliare di terzi identificata al foglio 34 particella 845 subalterno 22 – Proprietà [REDACTED] /Comune di Catania; con vano scala condominiale e con pianerottolo/vano ascensore;
 - **SUD:** unità immobiliare di terzi;
 - **OVEST:** affaccio su cortile comune;
 - **EST:** affaccio su cortile comune.

È doveroso precisare che nella visura catastale è riportato che l'immobile oggetto di procedura si trova nella scala C, mentre dalla perizia giurata allegata all'atto di compravendita (Allegato 10) si rileva che l'immobile si trova nella scala "D".

b) *Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento.*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti.

Il pignoramento colpisce per l'immobile oggetto di procedura la quota spettante al debitore esecutato.

c) Proprietà del bene pignorato.

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 10) e, dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare (Allegato 11), risulta che il bene oggetto della procedura è così censito:

Comune di Catania – Catasto fabbricati -						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
34	845	23	A/3	5	5,5 vani	€ 511,29
Intestazione						
[REDACTED]					Proprietà superficaria per 1/1	
[REDACTED]					Diritto di abitazione	
[REDACTED]					Diritto di abitazione	
Comune di Catania C.F.: 00137020871					Proprietà dell'area	

d) Provenienza del bene.

L'immobile oggetto del pignoramento, è pervenuto a [REDACTED] - esecutato in questa procedura - mediante "Contratto di compravendita con pagamento in contanti" (Allegato 10) rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] repertorio n° [REDACTED], raccolta n° [REDACTED] in data [REDACTED], in ragione di 1/1 della proprietà superficaria, da potere di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] quale soggetto intervenuta per nome e per conto dell'Istituto Autonomo Case popolari di Catania in virtù della procura speciale conferita dal Dottor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale Direttore Generale dello stesso Istituto. Con tale atto veniva costituito il diritto di abitazione con diritto di accrescimento al coniuge superstite, in favore [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], entrambi genitori del debitore esecutato.