

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. esecutiva immobiliare n. RGE 423 /2021
ATTORE: Ibla S.r.l.
CONVENUTO [REDACTED]

GIUDICE Maria Angela Chisari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esperto Incaricato
C.T.U. ing. Carmelo Borzi
Via Delle rose, 19
95047 Paternò (CT)
Tel.: 095/845399
Cell. 335.5269486
e-mail: carmeloborzi@gmail.com
pec: carmelo.borz@ingpec.eu

Catania, 30 aprile 2024

Il C.T.U.
Ing. Carmelo Borzi

INDICE

Capitolo 1 – Norme procedurali e quesito.....	Pag. 2
Capitolo 2 – Operazioni peritali.....	Pag. 6
Capitolo 3 - Risposte ai quesiti.....	Pag. 8
Capitolo 4 – Osservazioni alla bozza di perizia inviata alle parti.....	Pag. 16
Capitolo 5 - Conclusioni.....	Pag. 16
Foto stato di fatto.....	Pag. 18



Capitolo 1 – Norme procedurali e quesito

Il sottoscritto Dott. Ing. Carmelo Borzì, nato a Catania (CT) il 25.03.1965, C.F. BRZCML65C25C351V, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il numero d'ordine A2850, domiciliato in Paternò (CT), Via Delle rose n. 19, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Ill.ma Maria Angela Chisari, esperto estimatore nel Giudizio n. RGE 423/2021 promosso da Ibla S.r.l. contro [REDACTED] come da decreto di nomina del 13/11/2023, notificatomi in data 14/11/2023. Il giorno 04/12/2023 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito, e in pari data ha provveduto al deposito telematico del relativo verbale presso la cancelleria del Tribunale di Catania. Successivamente ha visionato il fascicolo telematico della documentazione tecnica relativa alla procedura di cui all'oggetto. Lo scrivente, per via telematica ha controllato l'esistenza degli Atti del Tribunale del fascicolo telematico e del provvedimento di incarico assegnato allo scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

- **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;
- **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;
- **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;
- **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;
- **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;
- **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;



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





- 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.



- 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;

- 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;
- verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;



- 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;

- 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**;



- 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.**).

- 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



pubblicazione (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 trovano, 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;

- 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);
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

- 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.

Capitolo 2 – Operazioni Peritali

Dopo aver esaminato gli atti della causa, come da decreto di nomina del 13/11/2023, in data 04/12/2023, si è provveduto ad eseguire il giuramento e in pari data si è provveduto al depositato telematico del relativo verbale presso la cancelleria del Tribunale di Catania. Lo scrivente, al fine della valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto del procedimento, si è avvalso della procedura telematica delle visure catastali storiche per immobile. Successivamente lo sottoscritto ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, mediante PEC, per il giorno 11/12/2023 alle ore 15:30 sui luoghi oggetto del procedimento e precisamente in via XX Settembre n.17, San Gregorio di Catania (CT). Pertanto, in tale data come da comunicazioni, iniziavano le operazioni peritali presso il bene oggetto del pignoramento. Durante il suddetto sopralluogo lo scrivente ha provveduto a stilare un verbale che viene di seguito allegato alla presente relazione.



TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n. RGE 423/2021

PRODOTTA DA IBLA S.R.L. NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]

VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno undici del mese di dicembre dell'anno duemila ventitré alle ore 15,30 io sottoscritto ing. Carmelo Borzi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Catania al numero A2850, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella proc. n. 423/2021 RGE, ho convocato le parti e lo pl. opp. della procedura, precisamente 1 - via XX Settembre n. 17 pieno secondo del comune di San Giuseppe (CT).

Oltre al P.T.V. sono presenti:

Sig.ora [REDACTED], proprietaria

Alle ore 15,45 il ct ha inizio la ricognizione dei beni e dei piani ed effettua una serie di rilievi e misure dei vari beni, con annessa serie di foto dello stato di fatto.

L.C.S.

[REDACTED]



Capitolo 3 – Risposte ai 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;

Le unità immobiliari oggetto del procedimento riguardano un appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano primo e sottotetto (in catasto fg.5 part.1292 sub. 5) e dei locali a piano cantinato costituiti da portico esclusivo e garage (in catasto fg.5 part.1292 sub.8), il tutto facente parte di un complesso edilizio in condominio sito nel Comune di San Gregorio di Catania alla via XX Settembre al n. 17. Al garage si accede tramite aree condominiali costituite dai subalterni sub.14 e sub.12 tramite i quali si accede al portico e al garage costituiti dal sub.8. Detti locali risultano delimitati anche dai sub.2 e sub.9 in proprietà ad altra ditta. All’appartamento adibito a civile abitazione si accede tramite scala esterna condominiale e si compone al piano primo di un ampio locale di soggiorno-pranzo, una cucina, un servizio igienico, una lavanderia, un piccolo locale ripostiglio e di un vano letto. Sono anche presenti due balconi sui due prospetti di lato nord e sud. Una scala interna conduce al piano superiore sottotetto costituito da due camere adibite a letto, un ripostiglio e un servizio igienico, oltre ad un terrazzo lato sud. Detti locali sono delimitati al piano primo e secondo dai sub.4 e sub.6 in forza ad altre ditte.

Nell’allegato 1 sono riportati, mappa catastale, planimetrie catastali ed estratto di Google Maps. Dalla visione di detto allegato 1 si evince una parziale corrispondenza dei dati rilevati in sede di sopralluogo rispetto a quelli emergenti dai certificati catastali dovuta alla presenza di modifiche, al piano primo, nel bagno adiacente il vano cucina (presenza di lavanderia e ripostiglio) e al piano sottotetto dovute alla presenza di un vano servizio igienico con doccia e ripostiglio e alla modifica di destinazione d’uso dei locali vasche (adibiti a vano letto).

DATI CATASTALI

Gli immobili sopra descritti risultano identificati e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Gregorio di Catania (CT) con seguenti dati

Garage a piano interrato

Foglio 5, particella 1292, sub.8 Categoria C/6 Classe 11 Consistenza 20 mq Rendita 106,39 euro

Appartamento al piano primo e secondo

Foglio 5, particella 1292, sub.5 Categoria A/2 Classe 9 Consistenza 5,5 vani Rendita 695,93 euro

In merito alla conformità dei dati emergenti dai certificati in atti (planimetrie catastali), rispetto allo stato dei luoghi (rilievi eseguiti in sede di sopralluogo), si desume che l’immobile risulta NON conforme.

Rispetto alle planimetrie catastali risultano le seguenti difformità:

- Al piano primo è presente un piccolo ripostiglio e una lavanderia, con accesso dal vano cucina, in sostituzione del locale servizio igienico;
- Al piano secondo sottotetto risultano presenti un locale ripostiglio e un locale servizio igienico entrambi ricavati all’interno della cubatura costituita dal tetto a falde. Gli altri due vani, con modifica della larghezza, hanno subito modifiche di destinazione d’uso da locali vasche a sottotetto abitato (zone letto).

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;

L'atto di pignoramento, presente all'interno del fascicolo telematico, corrisponde esattamente con le rispettive note di trascrizione. Il pignoramento ha colpito quote spettanti del convenuto debitore, per ciò che attiene gli immobili censiti al f.gl.5 p.lle 1292 sub 5 e sub 8, della via XX Settembre n.17 del comune di San Gregorio di Catania, inoltre vi è correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

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;

La proprietà del bene risulta in capo alla debitrice, come da atto di compravendita in data 07/07/2014 in notaio Maria Grazia Tomasello repertorio n.27575 raccolta n.9762 registrato a Catania il 07/07/2014 al n.12416, nel quale la signora [REDACTED] dichiara di essere di stato libero.

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

RILEVAZIONE IPOTECARIA VENTENNALE ESEGUITA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA.

A nome di [REDACTED]

RIGUARDANTE APPARTAMENTO E GARAGE SITI IN SAN GREGORIO DI CATANIA, VIA XX SETTEMBRE, 17. IN CATASTO AL FG. 5, P.LLE 1292/5 - 1292/8.

Pervenuti per atto di c/vendita del 07.07.2014 in notar Maria Grazia Tomasello, rep. 27565/9762, trascritto il 08.07.2014 ai nn. 19112/25961 da potere di:

[REDACTED]

Alla quale erano pervenuti per edificazione su area, ex p.lle 1202 - 1206 - 1208, ricevuta giusta atto di c/vendita del 09.102007 in notar Ivan Basso, rep. 35417/20333, trascritto il 17.10.2007 ai nn. 40633/69712 da potere di:

[REDACTED] nata [REDACTED]

Alla stessa pervenuta per successione den. n. 42, vol. 427 del 03.08.2007, trascritta il 10.12.2009 ai nn. 65742/42801, relativa rinuncia all'eredità da parte di [REDACTED] di [REDACTED] e successiva accettazione tacita d'eredità del 09.10.2007 in notar Ivan Basso, rep. 35417/20333, trascritta il 17.10.2007 ai nn. 69713/40634 e del 07.10.2014 in notar

Filippo Azzia rep. 21009/7179, trascritta il 06.10.2014 ai nn. 38814/28604, il tutto in morte di [REDACTED] alla de cuius il tutto era originariamente pervenuto giusta successione den. n. 31, vol. 1132, trascritta il 10.04.1961 ai nn. 8597/10264 in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED] e riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]. I beni in oggetto risultano alla data della presente perizia di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED].

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 a disposizione del sottoscritto C.T.U. è completa.

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

SI RISCOVRALE LE SEGUENTI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

11251/54190 ADDI' 19.09.2008. IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA MUTUO DEL 12.09.2008
NOTAIO IVAN BASSO, REP. 451394/20940.

FAVORE: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI – RAGUSA

CONTRO: [REDACTED]

SOPRA : TERRENO IN SAN GREGORIO DI CATANIA CON ENTROSTANTI FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE.

IL 05.10.2012 AI NN. 4918/46880 SI ANNOTA DI FRAZIONAMENTO DEL 02.10.2012 NOTAIO ADRIANA

FIORITO, REP. 451394/20940;

QUOTA N. 5 INERENTE APPARTAMENTO E GARAGE IN SAN GREGORIO DI CATANIA, CENSITI AL FG. 5

P.LLE 1292/5 – 1292/8 PER € 360.000,00 DI CUI € 240.000,00 PER SORTE CAPITALE.

27124/35966 ADDI' 02.08.2021. PIGNORAMENTO DEL 21.06.2021 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA REP. 4601.

FAVORE: IBLA S.R.L. – CONEGLIANO

CONTRO: [REDACTED]

SOPRA : APPARTAMENTO E GARAGE SITI IN SAN GREGORIO DI CATANIA, FG. 5, P.LLE 1292/5 – 1292/8.

CHIUSO A TUTTO IL 08.03.2024.

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;

Il sottoscritto C.T.U. dall'esame degli atti disponibili e dalle risultanze del sopralluogo effettuato ha verificato con esito positivo la rispondenza esatta tra i dati specificati nell'atto di pignoramento ed i dati catastali. Per quanto riguarda le planimetrie catastali, esse NON corrispondono all'effettivo stato dei luoghi che presentano, rispetto al progetto approvato, le difformità per opere abusive prima citate. Pertanto si prevede il necessario aggiornamento catastale (procedura DOCFA) dopo la regolarizzazione urbanistica indicata nella presente perizia.

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

Nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 16), rilasciato dal Comune di San Gregorio di Catania (CT), in seguito ad apposita richiesta del sottoscritto datata 20/02/2024 (allegato 15a-15b), relativo all'immobile in argomento, ai sensi e per gli effetti del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n.232 del 08/03/2004, si legge che "la maggiore estensione ricade in Z.T.O. B2, meglio definita zona di completamento nelle aree esterne ai nuclei urbani consolidati; la restante parte ricade in Z.T.O. G2, meglio definita zona per attività commerciali e in area destinata a Spazi pubblici o riservate alle attività collettive individuata con la sigla PK, meglio definita Parcheggio, il cui vincolo preordinato all'esproprio è decaduto, dal che "zona bianca" normata ai sensi dell'art.4 della L.R. 16/2016, come modificata da ultimo dalla L.R. n.23 del 6 agosto 2021.

Altri vincoli e prescrizioni: Sismico/limitazioni relative agli ostacoli e pericoli per la navigazione aerea, giusta il D. Dirigenziale n.13/IOP/MV del 19.12.2011 dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC)

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;

L'immobile risulta realizzato con Permesso di Costruire n.34/2007 rilasciato dal comune di San Gregorio di Catania in data 19/12/2007 (prat.71/2005, prot.21062). Successivamente è stata presentata DIA in variante in data 31/12/2008 (prot. 22781) con asseverazione redatta da Ing. S. Catalano e successiva DIA di completamento in data 03/10/2012 (prot.18005) con asseverazione dello stesso ingegnere. In data 17.01.2017 è stata presentata Cila n.1008 per modifiche interne e successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) in data 15.09.2017 a firma di ingegnere Musso Paolo.

Allo stato attuale,

- al piano primo, risulta una diversa destinazione d'uso del locale bagno limitrofo al vano cucina, rispetto alle autorizzazioni rilasciate. Infatti, rispetto alla Cila presentata in data 17.01.2017 risulta presente un ripostiglio al posto del w.c. adiacente alla cucina e alla lavanderia. Tale difformità può comunque essere regolarizzata con Cila "tardiva";
- al piano superiore sottotetto risultano realizzati in difformità alle autorizzazioni rilasciate i due locali sottotetto lato sud, costituiti da un piccolo ripostiglio e da un servizio igienico con doccia. Per entrambi i locali lato nord risulta una destinazione d'uso di tipo residenziale (camere da letto), diversa da quella autorizzata (locali vasche). Pertanto per tutti i locali di piano sottotetto risulta una destinazione d'uso non consentita anche in

considerazione delle altezze medie dei locali, inferiori a 2,40 m. Vista la condizione di non sanabilità edilizia dei locali descritti si evidenzia la necessità di provvedere alla demolizione degli impianti igienico-sanitari realizzati e la chiusura delle porzioni di sottotetto non autorizzate, oltre al ripristino delle destinazioni d'uso di sottotetto autorizzate (locali vasche). Quanto detto viene riportato nell'allegato 1 (grafici) della presente perizia.

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;

Per le difformità sopra citate non risultano presentate istanze di condono edilizio, per la regolarizzazione urbanistica si rimanda a quanto già indicato al precedente punto i). Per la citata regolarizzazione urbanistica si considerano i seguenti costi:

- per Cila "Tardiva" per difformità al piano primo, compreso procedura DOcFA di aggiornamento catastale, euro 2.200,00, comprensive di sanzioni (1.000 euro), bolli, e onorari;
- per interventi di demolizione e ripristino al piano sottotetto, euro 2.000,00 per costi relativi ai lavori edili consistenti in: demolizione di pareti in mattoni forati e di impianti idrici e dismissione di sanitari e relative opere murarie di ripristino delle pareti e opere varie di finitura, compreso onorario per rilascio autorizzazione ai lavori.

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggludicatario 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.

I cespiti risultano sanabili con le procedure sopra citate e si precisa che sui cespiti non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

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;

Gli immobili in esame non rientrano tra quelli per cui l'abuso edilizio non sia in alcun modo sanabile. Per la regolarizzazione urbanistica e relativa valutazione dei costi vale quanto già sopra esposto.

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 risulta l'esistenza di vincoli gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, tuttavia a tutt'oggi non è stata prodotta alcuna dichiarazione e/o indicazione da parte della signora Scuderi Agata che possa chiarire la situazione condominiale e relativi costi.

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

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civile 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 civile.

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;

Alla data odierna non risulta noto l'importo di eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione e/o straordinarie non avendo ottenuto indicazioni da parte della signora Scuderi Agata che possano chiarire la situazione condominiale in atto.

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).

Alla data del sopralluogo peritale in data 11/12/2023 l'immobile risulta occupato dalla signora [REDACTED] e dalla signora [REDACTED] (nipote).

Quanto dichiarato risulta anche da certificato di residenza redatto in data 25/03/2024 che si allega alla perizia.

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

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo e secondo sottotetto sito in via XX Settembre n.17, nel Comune di San Gregorio di Catania (CT), facente parte di un complesso residenziale di recente edificazione, in un contesto urbano ubicato nella zona periferica comunale. Il contesto urbano a cui il bene appartiene risulta facilmente accessibile grazie alla presenza di una discreta viabilità. La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione, non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un negativo impatto visivo né particolari scorci caratteristici, restando comunque un tessuto urbano di appetibilità commerciale. L'edificio condominiale presenta: tre elevazioni fuori terra, struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, copertura con tetto a falde e terrazzi piani, facciate a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tramezzi divisorii interni a semplice fila di forati intonacati. Le finiture risultano di buona fattura e gli infissi di buon pregio. Il piano seminterrato è destinato a garage a cui si accede tramite aree comuni condominiali, mentre i piani superiori sono

destinati ad appartamenti ad uso residenziale. Complessivamente comprende n.6 appartamenti. All'appartamento oggetto di perizia sito al piano primo e secondo si accede tramite scala esterna condominiale posta sul lato sud, ed è composto: da un vano 1 adibito a soggiorno con superficie utile pari a circa mq 43,43 e con altezza utile pari a mt. 2,70, da un vano2 adibito a camera da letto con superficie utile pari a circa mq 15,25 e con altezza utile pari circa a mt. 2,70, da un vano3 adibito a servizio igienico con superficie utile pari a circa mq 5,11 e con altezza utile pari circa a mt. 2,70, da un vano4 adibito a cucina con superficie utile pari a circa mq13,53 e con altezza utile pari circa a mt. 2,70, da un vano5 adibito a lavanderia con superficie utile pari a circa mq 3,15 e con altezza utile pari circa mt. 2,70, e da un ripostiglio della superficie utile pari a circa mq 2,64 e con altezza utile pari a mt. 2,70. Allo stesso livello è presente un balcone lato sud di superficie utile pari a circa mq 7,11 e un balcone lato nord di superficie utile pari a circa mq 21,93. Dalla scala interna si accede ai locali al piano superiore (piano secondo, sottotetto) ubicati, il primo, sul lato destro della citata scala interna di superficie utile pari a circa mq 7,98 e di altezza media mt 1,65 e da un secondo vano di superficie utile di circa mq 19,94 e di altezza media 1,90 mt. Entrambi i locali in progetto risultano destinati a locale vasche mentre di fatto sono utilizzati come vani letto. Risulta presente un terrazzo lato sud di superficie utile pari a circa 15,21 mq. Oltre a quanto descritto risultano presenti anche un servizio igienico di superficie utile di circa mq 5,75 di altezza media di circa 2,00 mt e un ripostiglio di superficie utile di circa mq 2,25 ed altezza utile di mt 2.15, entrambi realizzati nel volume di sottotetto senza alcuna autorizzazione.

L'immobile adibito a civile abitazione presenta una conformazione architettonica caratterizzata da soluzioni progettuali di buon livello, con elementi compositivi di pregio (scala interna e pavimentazione in legno), finiture interne di buona qualità e in buono stato manutentivo e precisamente: pavimenti con parquet in legno tipo Iroko, infissi esterni in alluminio preverniciato, le porte interne sono in legno tamburato, pareti interne tinteggiate con idropittura e bagni rivestiti in maiolica con sanitari di qualità standard. Lo stesso immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia.

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 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);

Per procedere al calcolo del valore commerciale dei beni oggetto di perizia si considera prioritariamente la superficie commerciale con le considerazioni appresso riportate.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Acquisita ogni utile informazione in merito alla dinamica immobiliare del mercato locale in relazione alla tipologia d'uso dell'immobile da esaminare, si è provveduto ad esprimere il suo valore di seguito reso in dettaglio.

La superficie totale del cespite oggetto della stima, nel caso in specie, è stata ragguagliata in superficie commerciale, con riferimento alla tipologia edilizia residenziale, computandola come appresso specificato:

Superficie coperta:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali;

La somma del 2° e 3° punto non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Superficie scoperta:

- 60% delle verande, pertinenza ad uso esclusivo comunicanti con i vani principali.

- 30% dei balconi e terrazzi scoperti

Calcolo superficie (allegato C, DPR 138/1998) lettera "c", gruppi di categorie "R, unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari": balconi e terrazzi e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente.

- 10% delle aree scoperte o assimilate di pertinenza

Calcolo superficie (allegato C, DPR 138/1998) lettera "d", gruppi di categorie "R, unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari": area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente.

Riepilogo di calcolo delle superfici commerciali Imm.le F.gl.5 p.Ila 1292 sub. 5			
Appartamento a piano primo e sottotetto			
Tipologia	Superficie utile m ²	Percentuale %	Superficie commerciale m ²
Superficie coperta calpestabile	86,86 m ²	100 %	86,86 m ²
Superficie coperta divisori interni (non portanti)	3,04 m ²	100 %	3,04 m ²
Superficie coperta pareti portanti e perimetrali	11,87 m ²	50%	5,94 m ²
Superficie scoperta balconi e terrazzi scoperti comunicanti con i vani principali	29,04 m ²	30%	8,71 m ²
Superficie coperta calpestabile (sottotetto)	30,38 m ²	50%	15,19 m ²
Superficie scoperta balconi e terrazzi scoperti non comunicanti con i vani principali	15,21 m ²	20%	3,04 m ²
Totale			122,78 m²

Da ciò ne consegue che l'immobile per civile abitazione in oggetto posto al piano primo e sottotetto ha una superficie commerciale di **125,55 mq.**

Si precisa che per il calcolo delle superfici di sottotetto si sono tenute in considerazione le sole aree relative ai locali realizzati in regola con le autorizzazioni rilasciate, non tenendo in conto dei locali in abuso oggetto di successiva chiusura.

Riepilogo di calcolo delle superfici commerciali Imm.le F.gl.5 p.IIa 1292 sub. 8 Garage e portico			
Tipologia	Superficie utile m2	Percentuale %	Superficie commerciale m ²
Superficie coperta calpestabile (garage)	18,50 m ²	100 %	18,50 m ²
Superficie coperta calpestabile (portico)	31,78 m ²	30 %	9,53 m ²
Totale			28,03 m²

Da ciò ne consegue che l'immobile adibito a garage e portico in oggetto ha una superficie commerciale di **28,03 mq.**

Pertanto per l'immobile in oggetto considerato la tipologia costruttiva, per la natura e finitura dei materiali, la collocazione rispetto al tessuto urbano, le condizioni di conservazione e manutenzione, si considera un valore pari 2.100,00 euro/mq per l'appartamento e di 1.200,00 euro/mq per il locale garage.

Pertanto si ricava

$$V_{\text{comm.}} = 122,78 \times 2.100,00 + 28,03 \times 1.200,00 = 291.474 \text{ euro}$$

Considerato che il sottoscritto C.T.U. ha quantificato in euro 4.200,00 la somma complessiva necessaria alle regolarizzazioni per gli abusi edilizi esistenti, pertanto detraendo tale importo dal valore di stima, si ricava l'importo finale pari $291.474 - 4.200,00 = 287.274$ euro

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;

Si ritiene opportuno quantificare la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e di manutenzione pari al 15%. La riduzione del valore di mercato dell'immobile adibito a civile abitazione oggetto di consulenza è pari ad € $287.274 \times 15\% = 43.091,10$ euro. Pertanto il valore complessivo di mercato dell'immobile, tenuto conto delle riduzioni praticate per l'assenza della garanzia per vizi è pari ad $287.274,00 - 43.091,10 = \underline{\underline{244.182,90 \text{ euro.}}}$

Capitolo 4 – Osservazioni alla bozza di perizia inviata alle parti

Non ci sono state osservazioni alla bozza di perizia inviata alle parti.

Capitolo 5 – Conclusioni

I risultati della stima effettuata dallo scrivente, hanno portato all'individuazione di un unico lotto di vendita del bene oggetto della procedura il cui valore finale di vendita è: **244.182,90 (Euro duecentoquarantaquattromilacentottantadue/90)**. Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., in quanto non risulta che il convenuto debitore svolga attività di società. Il bene non presenta le caratteristiche di cui all'Art. 13 legge 408/1949 e successive modifiche ed inoltre non presenta le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

Tanto si rassegna in assolvimento all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Si Allegano alla presente:

- 1) Grafici
- 2) Giuramento telematico ctu
- 3) Verbale operazioni peritali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Elaborati planimetrici
- 6) Elenco subalterni
- 7) Planimetria catastale foglio 5 part. 1292 sub 5
- 8) Planimetria catastale foglio 5 part. 1292 sub 8
- 9) Visura catastale foglio 5 part. 1292 sub 5
- 10) Visura catastale foglio 5 part. 1292 sub 8
- 11) Certificato destinazione urbanistica
- 12) Agenzia delle Entrate (OMI)
- 13) Certificato di stato di famiglia
- 14) Certificato di stato civile

Foto stato di fatto

Catania, il 30 aprile 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Grafici.pdf)

(Giuramento ctu.pdf)

(DOC_1688683888.pdf)

(DOC_1688685972.pdf)

(EPA001.pdf)

(PLN_198805624_1.pdf)

(PLN_198805624_2.pdf)

(DOC_1719457077.pdf)

(DOC_1719457430.pdf)

(Certif Destinazione Urbanistica.pdf)

(Agenzia Entrate – OMI.pdf)

(Certif. Stato di famiglia.pdf)

(Certif. Stato civile.pdf)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Ing. Carmelo Borzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

