

Dott. Ing. Ignazio Calaciura

Via Etna, 25 - 95030 Gravina (CT)
Tel. 095/416636 # 347/6341576
ignazio.calaciura@gmail.com
ignazio.calaciura@ingpec.eu

PERIZIA ESTIMATIVA

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa.

Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari.

Procedura n° 444/2023 R.G.E.I.

1. Premessa.

Con ordinanza del 09/11/2024, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ignazio Calaciura, con studio in Gravina (CT) via Etna n. 25 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri di Catania al n. 3045, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n° 444/2023 R.G.E.I. promosso da [REDACTED]; il sottoscritto CTU nominato, prestava il giuramento di rito in data 14/11/24 con il conferimento del seguente mandato:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa

verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza dell/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



Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa
Procedura n° 444/2023 R.G.E.I.
promossa da [REDACTED]



C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

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 casi 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° 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 e 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, allegandone 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 vincoli connessi con il suo

carattere storico-artistico;

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

o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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 occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicandone 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'attività di esperto MOD. 4/REV);

r) elenchi ed individui i beni, evidenziandone 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 conservazione 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 di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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) allegghi 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio della documentazione agli atti, il sottoscritto comunicava alle parti, a mezzo raccomandata A/R del 14/11/2024, la data, fissata per il giorno 28/11/24, del sopralluogo dell'unità immobiliare pignorata sita in Mascalucia (CT), via San Gregorio n. 7.

Il sopralluogo si effettuava in data 28/11/2024, alla presenza del

custode giudiziario nominato Avv. Diego Sardo e del debitore esecutato Sig. [REDACTED]

Si realizzava un rilievo fotografico e planimetrico dell'unità immobiliare pignorata (cfr. Allegato 1 – Verbale di sopralluogo).

3. Risposte al mandato.

Dalle risultanze delle operazioni peritali, sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, si evince quanto segue.

Quesito a)

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

L'unità immobiliare pignorata, e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento del 22/06/2023, trascritto in data 01/08/23 ai nn. 38373/29016, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] risulta la seguente:

- Proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento, abitazione di tipo economico, ubicato in Mascalucia (CT) via Tremestieri n. 44, censito in catasto al foglio 19, particella 526 sub 1.

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (CT), in ditta a [REDACTED] proprietario per 1/1, così distinta (cfr. Allegato 2 – Visura catastale):

- foglio 19, particella 526, sub 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 111 mq (totale escluse

aree scoperte 92 mq), rendita €. 157,52 indirizzo via Tremestieri n. 44, piano T (precedentemente censita in catasto al piano rialzato).

L'unità immobiliare pignorata, appartamento ubicato al piano terra/rialzato, confina a nord con corsia carrabile altro fabbricato, ad est con altra ditta, a sud con androne comune, vano scala e corte, ad ovest con via San Gregorio.

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'indirizzo esatto dell'immobile è via San Gregorio n. 7 (ex via Tremestieri n. 44), tale indirizzo corrisponde all'ingresso dell'edificio condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, inoltre l'appartamento pignorato dispone di ulteriore ingresso esclusivo mediante cancello in ferro carrabile dal civico n. 5 di via San Gregorio (cfr. Allegato 5 – Rilievo fotografico: FO-3 e FO-4).

Quesito 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;

Verifica effettuata e accertata perfetta corrispondenza.

Quesito 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)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa
Procedura n° 444/2023 R.G.E.I.
promossa da [REDACTED]

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

ovvero eventuali casi dubbi;

Sulla base della certificazione redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, l'unità immobiliare pignorata risulta di proprietà esclusiva del debitore esecutato [REDACTED] a lui pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Reina in data 29/05/2003, trascritto il 05/06/03 ai nn. 21978/16285, da potere di [REDACTED]

Quesito 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;

Sulla base della certificazione redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, alla data di trascrizione del pignoramento, risulta che:

- L'unità immobiliare pignorata è pervenuta al debitore esecutato [REDACTED] per atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Reina in data 29/05/2003, trascritto il 05/06/03 ai nn. 21978/16285, da potere di [REDACTED]
- A [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Reina in data 14/03/2001, trascritto il 17/03/01 ai nn. 9848/7416.

Quesito e)

segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione prodotta risulta completa.

Quesito 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;

Sulla base della certificazione redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca legale n. 18169/4159 del 13/04/2004.

Ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, rep. n. 54318/2003 del 16/03/2004 – Capitale €. 17.307,82 – durata anni 20 – Ipoteca di €. 34.615,64

A favore di Montepaschi Se.r.i.t. S.p.A. Serv. Risc. Trib. sede Catania e contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile pignorato.

- Ipoteca legale n. 33456/3993 del 22/07/2022.

Derivante da Ruolo, Agenzia Delle Entrate Riscossione sede Roma, rep. n. 46/2020 del 19/07/2022 – Capitale €. 414.264,08 – durata anni 20 – Ipoteca di €. 828.528,16.

A favore di Agenzia Delle Entrate Riscossione sede Catania e contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile pignorato.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 01/08/2023 ai nn. 38373/29016, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile pignorato.

Quesito 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

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

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'unità immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio 19, particella 526, sub 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 111 mq, rendita €. 157,52.

I suddetti dati censuari risultano perfettamente corrispondenti con quanto specificato nell'atto di pignoramento; la planimetria catastale individua esattamente l'unità immobiliare pignorata, fatta eccezione per talune difformità riscontrate in sede di sopralluogo per le quali non risulta strettamente necessario la correzione della planimetria catastale per le ragioni esposte successivamente.

Quesito h)

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

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento facente parte di un fabbricato residenziale, regolarmente edificato e censito al Catasto Fabbricati, pertanto non risulta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 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 casi 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

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

difformità;

Sulla scorta dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia e delle opportune informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti, si è accertato quanto segue.

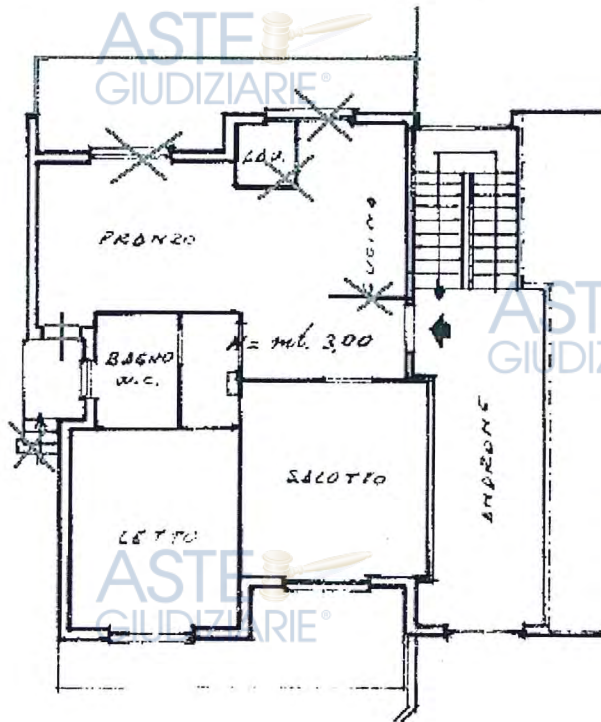
L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio residenziale realizzato in seguito a Licenza Edilizia n. 705 del 24/12/1971 (cfr. Allegato 6 – Licenza Edilizia).

L'abitabilità è stata autorizzata in data 28/11/1972 (cfr. Allegato 8 – Abitabilità).

Rispetto all'elaborato di progetto (cfr. Allegato 7 – Elaborato di progetto) assentito con L.E. 705/71 si rilevano le seguenti molteplici difformità:

- Demolizione tramezzi divisorii di lavanderia e cucina per la realizzazione unitamente al vano soggiorno di un unico grande ambiente adibito a cucina/soggiorno;
- Apertura di portafinestra in soggiorno su prospetto ovest;
- Spostamento gradini di collegamento tra i lievi dislivelli della corte esclusiva;
- Demolizione di tamponatura su prospetto est con annessione della superficie del balcone in soggiorno.

Le suddette difformità sono rappresentate graficamente nel seguente stralcio di planimetria catastale.



Su porzione della corte esclusiva, in prossimità del confine con altra ditta, è stato realizzato un locale accessorio di 36 mq circa con muratura in laterizi e ampia superficie finestrata, copertura a tetto con struttura in legno, di altezza max di m. 3,75 e min. di m. 2,70 (cfr. All. 5: FO-17, FO-18 e FO-19), inoltre è stato realizzato un piccolo locale ad uso ripostiglio di 5 mq circa interrato e accessibile mediante alcuni gradini discendenti dalla corte esterna (cfr. All. 5: FO-23 e FO-24).

Le suddette difformità, relative alla demolizione dei tramezzi, all'apertura della portafinestra nonché allo spostamento dei gradini e all'apertura di ulteriore accesso indipendente dalla pubblica strada attraverso la corte esclusiva, sono regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in

sanatoria, gli oneri emergenti per le difformità edilizie rilevate si possono sommariamente quantificare in €. 2.500 circa.

La demolizione della tamponatura con annessione della superficie del balcone in soggiorno (intervento realizzato in assenza di titolo edilizio e senza presentazione di istanza di condono) non è suscettibile di regolarizzazione dal momento che si configura come aumento di superficie residenziale, anche la realizzazione del locale accessorio, privo di regolare autorizzazione e di nulla osta degli organi preposti (Soprintendenza e Genio Civile), non è suscettibile di regolarizzazione in quanto realizzato in parte con pareti in laterizio che sono in contrasto con la tipologia di struttura precaria e amovibile di una veranda.

In riferimento al piccolo locale ripostiglio interrato che versa in pessime condizioni manutentive, trattandosi di modesto volume interrato, è suscettibile di regolarizzazione, tuttavia considerando che i costi emergenti (rilascio titolo autorizzativo, genio civile, docfa) potrebbero risultare superiori al valore venale del manufatto, lo si ritiene economicamente non vantaggioso.

Per le ragioni esposte, le difformità relative agli interventi edilizi di demolizione della tamponatura, di realizzazione del locale accessorio in corpo separato e del ripostiglio interrato sono regolarizzabili tramite ripristino il cui costo può essere sommariamente determinato in €. 10.000 circa.

Infine si rileva che per tutte le suddette difformità si è verificato presso gli

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

uffici comunali competenti che non sono state emesse ordinanze di demolizione e non sono state presentate istanze di condono.

Quesito 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;

Quesito già compiutamente trattato con il quesito i).

Quesito k)

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

Quesito già compiutamente trattato con il quesito i).

Quesito 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, allegandone in quota;

Quesito già compiutamente trattato con il quesito i).

Quesito 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;

Nulla da rilevare; in particolare l'Avv. [REDACTED] nella qualità di Amministratore del Condominio di cui fa parte l'unità immobiliare

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

pignorata, ha dichiarato che non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale sulla u.l. pignorata.

Quesito n)

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

Nulla da rilevare.

Quesito o)

verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Nulla da rilevare.

Quesito 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;

L'Avv. [REDACTED] nella qualità di Amministratore del Condominio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ha certificato che:

- L'importo annuo gestione ordinaria amministrazione dell'unità immobiliare di proprietà [REDACTED] di €. 190,00.
- Alla data del 16/01/2025, non sono state deliberate spese per la straordinaria manutenzione dello stabile, tuttavia quest'anno il Condominio dovrà deliberare su alcuni interventi in occasione della prossima seduta assembleare ad oggi non quantificati.
- Il Sig. [REDACTED] non ha alcun debito nei confronti del Condominio, in quanto ha provveduto a versare quanto dovuto regolarmente.

- Il Condominio non ha intrapreso alcun procedimento nei confronti del Condominio [REDACTED] e non sussistono contenziosi in generale che riguardano il Condominio.

Quesito q)

accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicandone 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'attività di esperto MOD. 4/REV);

L'unità immobiliare pignorata è occupata dal debitore esecutato Sig. [REDACTED] che ha dichiarato, in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1), di essere ivi residente, a tal riguardo ha esibito copia dell'ultima fattura della fornitura di energia elettrica allo stesso intestata e relativa all'appartamento pignorato; l'appartamento risulta arredato e con utenze attive.

Quesito r)

elenchi ed individui i beni, evidenziandone 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 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 conservazione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio residenziale ubicato in via San Gregorio n. 7 (ex via Tremestieri n. 44), in zona periferica

a ridosso del centro urbano di Mascalucia, comune pedemontano della provincia di Catania, in zona caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali di tre piani in condominio di medio livello, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici (cfr. Allegato 5 - Rilievo fotografico: FO-1 e FO-2).

Il fabbricato, realizzato nei primi anni '70, con struttura in c.a., è costituito da tre piani fuori terra con tre appartamenti per ciascun piano oltre piano attico ed uno interrato adibito a garages (cfr. Allegato 4 – Elenco subalterni). L'edificio dispone di prospetto rifinito con intonaco civile tinteggiato in condizioni manutentive sufficienti, copertura piana e in parte a tetto, portone di ingresso condominiale in ferro e vetri, vano scala privo di ascensore e androne che presenta alcune mattonelle del pavimento lesionate (cfr. All. 5: FO-3 e FO-5).

L'appartamento pignorato, abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), ubicato al piano terra/rialzato, accessibile da vano scala condominiale, prima porta a sinistra entrando dal portone condominiale, ha una superficie complessiva lorda pari a 92 mq circa (al netto dell'ampliamento abusivo da ripristinare) e risulta composto (cfr. Allegato 3: Planimetria catastale) da ingresso/soggiorno-cucina di 37 mq circa (cfr. All. 5: FO-6, FO-7 e FO-8), disimpegno di 3 mq circa (cfr. All. 5: FO-9), due camere da letto di 17 mq e 18 mq circa (cfr. All. 5: FO-10 e FO-11) e bagno di 5 mq circa (cfr. All. 5: FO-12 e FO-13).

L'appartamento dispone di tre balconi (di cui uno sul lato est annesso

all'appartamento come superficie residenziale *cfr.* All. 5: FO-20, FO-21 e FO-22, da ripristinare) di complessivi 19 mq circa, di cui due posti alla medesima quota della corte, l'appartamento dispone altresì di corte circostante su tre lati di 173 mq circa disposta su due livelli leggermente sfalsati e collegati da alcuni gradini (*cfr.* All. 5: FO-14, FO-15, FO-16 e FO-21) su porzione della quale è stato realizzato un locale accessorio di 36 mq circa con muratura in laterizi e ampia superficie finestrata, copertura a tetto con struttura in legno, di altezza max di m. 3,75 e min. di m. 2,70 (*cfr.* All. 5: FO-17, FO-18 e FO-19), infine è presente un piccolo locale ripostiglio di 5 mq circa, in pessime condizioni manutentive, posto al piano interrato e accessibile mediante alcuni gradini discendenti dalla corte esterna (*cfr.* All. 5: FO-23 e FO-24).

L'altezza utile dell'appartamento è pari a 2,90 m.

Gli ambienti sono pavimentati in gres effetto marmo; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte interne sono in legno; il bagno dispone di lavabo, vaso e doccia.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, è presente una pompa di calore in camera da letto e la predisposizione in soggiorno.

L'acqua calda è prodotta con caldaia alimentata con bombola a gas.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'appartamento è ottimo (l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ristrutturazione che, in occasione del sopralluogo, risultavano pressoché

ultimati), la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare dispone di ulteriore accesso indipendente da via San Gregorio n. 5 tramite la corte esclusiva (cfr. All. 5: FO-4).

Quesito s)

determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 l'unità immobiliare pignorata, è stata rilevata e calcolata la superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima: le superfici degli accessori sono state corrette virtualmente applicando opportuni coefficienti riduttivi, inoltre sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni.

Consistenze	Superficie Lorda	Coeff. di ragguaglio	Superficie Commerciale
Appartamento p. T/R	92 mq	100 %	92,00 mq
Balconi p. T/R	25 mq	30 %	7,50 mq
Balconi p. T/R	4 mq	10 %	0,40 mq
Corte esclusiva	92 mq	10 %	9,20 mq
Corte esclusiva	81 mq	2 %	1,62 mq
Sup. Commerciale complessiva App. f. 19 p. 526 sub 1			110,72 mq



*Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa
Procedura n° 444/2023 R.G.E.I.
promossa da [REDACTED]*

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura



Poiché lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'immobile, in considerazione della dipendenza del tipo di stima in base allo scopo per la quale viene redatta, si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il metodo di stima per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

Il Market Comparison Approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Nella determinazione dei parametri attribuiti si è tenuto conto, dell'ubicazione, del taglio dimensionale, della qualità edilizia e del livello complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare.

Per lo sviluppo della valutazione sono state effettuate specifiche indagini di mercato nella zona di riferimento, che hanno riguardato immobili con destinazione omogenea al bene in esame.

In seguito agli accertamenti e ai rilievi eseguiti, l'applicazione del Market Comparison Approach conduce alla seguente scheda di valutazione comparativa effettuata con i comparabili acquisiti ubicati in via Alcide De Gasperi, Corso San Vito e via Tremestieri.



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
DATI PERIZIA				
Data compilazione	13/02/2025			
ID Perizia	APPARTAMENTO VIA SAN GREGORIO N. 7 - MASCALUCIA			
Cliente	FOGLIO 19 PARTICELLA 526 SUB 1			
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT
TIPO COMP	ASKING	ASKING	ASKING	
PREZZO TOTALE	€ 129.000,00	€ 145.000,00	€ 125.000,00	
SCONTO asking (%)	5,00%	5,00%	5,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 122.550,00	€ 137.750,00	€ 118.750,00	
data (mesi)	3	3	0	
superficie commerciale	110	95	100	110,72
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	12	0	0
bagni n.	2	2	1	1
piano	2	0	1	0
ascensore	NON PRESENTE	PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	BUONO	OTTIMO	OTTIMO	OTTIMO
panoramicità - peculiarità	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	PRESENTE
dotazione tecnologica	ADEGUATA	BUONA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	110	98,6	100	110,72
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 1.114,09	€ 1.397,06	€ 1.187,50	€ 1.114,09
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT
dati	-€ 204,25	€ 229,58	€ 197,92	€ 0,00
superficie princip.	€ 1.114,09	€ 1.114,09	€ 1.114,09	€ 1.114,09
superficie box	€ 557,05	€ 557,05	€ 557,05	€ 557,05
superficie p.auto coperto	€ 445,64	€ 445,64	€ 445,64	€ 445,64
superficie p.auto scoperto	€ 334,23	€ 334,23	€ 334,23	€ 334,23
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	-€ 1.225,50	€ 1.377,50	-€ 1.187,50	-€ 1.187,50
ascensore	€ 6.127,50	€ 6.887,50	-€ 5.937,50	€ 0,00
stato manutentivo	€ 16.608,00	€ 16.608,00	€ 16.608,00	€ 16.608,00
panoramicità	€ 6.127,50	€ 6.887,50	€ 5.937,50	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 2.451,00	€ 2.755,00	€ 2.375,00	€ 0,00
classe energetica	€ 6.127,50	€ 6.887,50	€ 5.937,50	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 3.676,50	€ 4.132,50	€ 3.562,50	€ 0,00
TABELLA DI VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 122.550,00	€ 137.750,00	€ 118.750,00	€ 139.184,33
data	-€ 612,75	-€ 688,75	€ 0,00	0
superficie princip.	€ 802,15	€ 17.513,51	€ 11.943,05	110,72
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	-€ 4.010,73	€ 0,00	0
bagni n.	-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	€ 0,00	1
piano	€ 2.451,00	€ 0,00	€ 1.187,50	0
ascensore	€ 0,00	-€ 6.887,50	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	€ 16.608,00	€ 0,00	€ 0,00	OTTIMO
panoramicità	€ 6.127,50	€ 6.887,50	€ 5.937,50	PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 0,00	-€ 2.755,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 139.925,90	€ 139.809,03	€ 137.818,05	€ 139.184,33
valore minimo				€ 137.818,05
valore massimo				€ 139.925,90
Divergenza % assoluta:	1,51%			
ATTENDIBILE:	VERO			
RIASSUNTO COMPS				
COMPARABILE 1	TIPO COMP	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABILE 1	ASKING	€ 139.925,90	110,00	€ 1.272,05
COMPARABILE 2	ASKING	€ 139.809,03	98,60	€ 1.417,94
COMPARABILE 3	ASKING	€ 137.818,05	100	€ 1.378,18
SUBJECT		€ 139.170,66	110,72	€ 1.256,96

Il prezzo, pertanto, assunto attraverso informazioni su altri immobili simili nella zona in questione, successivamente modulato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, dello stato di conservazione e delle rifiniture, è così determinato:

- Appartamento f. 19 p. 526 sub 1

111 mq x 1.250,00 €/mq = €. 138.750,00

detraendo gli oneri emergenti dalle difformità edilizie rilevate e considerata la riduzione del prezzo di mercato in caso di vendita forzata e per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adottando un coefficiente di adeguamento e correzione di stima nella misura del 15% del valore stimato, si perviene ad un valore di stima arrotondato pari a €. 108.000,00 (euro centoottomila/00).

Quesito 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;

Quesito già compiutamente trattato con il quesito s).

Quesito 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;

Trattasi di singola unità immobiliare pignorata.

Quesito 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;



Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa
Procedura n° 444/2023 R.G.E.I.
promossa da [REDACTED]



C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

La documentazione fotografica esterna ed interna dell'unità immobiliare pignorata è riportata nell'allegato 5; la planimetria catastale, acquisita dal sottoscritto presso il Catasto, è riportata nell'allegato 3.

Quesito 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;

La quota di pertinenza del debitore esecutato relativa all'unità immobiliare pignorata è pari al 100%.

Quesito 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'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.

Trattasi di singola unità immobiliare pignorata.



4. Conclusioni.

□ Lotto unico: Valore € 108.000,00

- ❖ Appartamento (Sc = 111 mq) ubicato al piano terra/rialzato di un edificio residenziale sito nel Comune di Mascalucia (CT) in via San Gregorio n. 7 (ex via Tremestieri n. 44); censito in catasto al foglio 19, particella 526, sub 1.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente il mandato, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente relazione, integrata dai seguenti allegati:

Allegato 1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2: Visura catastale sub 1.

Allegato 3: Planimetria catastale sub 1.

Allegato 4: Elenco subalterni.

Allegato 5: Rilievo fotografico.

Allegato 6: Licenza Edilizia.

Allegato 7: Elaborato di progetto.

Allegato 8: Abitabilità.

Allegato 9: Distinta raccomandate invio copia relazione CTU alle parti.

Catania, 13/02/2025.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Ignazio Calaciura