

Dott. Ing. Antonino Borzi

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Via Somma, 81 - 95030 Nicolosi (CT) cell. 339 8241891



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
Sesta sezione civile



Giudice Dott. Lentano Francesco



Procedimento N. 693/2023 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 693/2023 r.g.:
promosso da: SAPHIRA SPV s.r.l.
nei confronti di: [REDACTED]



Nicolosi, 28/05/2024



IL C.T.U.
Dott. Ing. Antonino Borzi



T. Borzi
(timbro e firma)



PREMESSA	4
MANDATO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTA AI QUESITI	7
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;	9
B) VERIFICHILA 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 ABBIACOLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;	9
C) VERIFICHILA 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 ABBIACQUISTATO LA PROPRIETÀ PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA VERIFICHILA 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 CUTUS) OVVERO EVENTUALI CASI DUBBI;	9
D) ACCERTIL'ESATTA PROVENIENZA DEL/BENE/I, VERIFICANDO LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO O E LA PRODUZIONE DELL'ATTO DI ACQUISTO DEL DEBITORE SE ANTERIORE AL VENTENNIO;	10
E) SEGNALITEMPESTIVAMENTE 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;	10
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;	11
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;	12



H) INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALL'STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE;12

D) 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 RISPONDEZZA 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;13

J) VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6^COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART 46 C 5 D.P.R. 380/01, CHIARISCA, QUINDI, SE I CESPITI MEDESIMI SIANO O MENO SANABILI, O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003, INDICANDO, PREVIA ASSUNZIONE DELLE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, LE SOMME DA PAGARE A TITOLO DI OBLAZIONE NONCHÉ TUTTI GLI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE), QUANTIFICATI ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA; PRECISI, INFINE, SE PENDONO PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE I RELATIVI COSTI OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, QUANTIFICHI GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE DELLO STESSO E VERIFICHI SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE O DIA ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ AD OPERA DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA.13

K) ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI, INDICANDO IL CANONE PATUITO, 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).....14

L) ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, QUALI AD ESEMPIO LA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, LA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), GLI ACCESSI ED I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, DESCRIVENDO IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVINO, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI NONCHÉ LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI CON RIFERIMENTO AL SINGOLO BENE, PRECISI EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC.), LA TIPOLOGIA, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, ANNO DI COSTRUZIONE, LO STATO DI CONSERVAZIONE, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI NONCHÉ LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE, PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI - LA LORO RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO;14

M) DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA; TENGA CONTO AL TRESÌ 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;17

N) INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI (SPIEGANDONE LE RAGIONI), PREDISPONENDO IN OGNI CASO UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE E DEI LOTTI, PROVVEDENDO, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE;18

O) ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (ALMENO UNA FOTO PER VANO) DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DIRETTAMENTE IN FORMATO DIGITALE SECONDO LE "INDICAZIONI" DI CUI AL MOD 1 ED ACQUISISCA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI FABBRICATI;19

P) ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE; PRECISI IN PARTICOLARE SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE QUOTE CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE A FAVORE DELLA PROCEDURA;19

Q) NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARIA 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.19

CONCLUSIONI.....19

ELENCO ALLEGATI20

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**Sesta sezione civile****Giudice Dott. Lentano Francesco**ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento N. 693/2023 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare
n. 693/2023 r.g.:promosso da: **SAPHIRA SPV s.r.l.**
nei confronti di: [REDACTED]**Premessa**

In data 11/12/2023, il Giudice Dott. Lentano Francesco, nominava il sottoscritto ing. Antonino Borzi, iscritto con n. A4752 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto. Fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 08/01/2024, il sottoscritto spediva gli avvisi alle parti nelle forme di Legge.

Mandato

Così recita il mandato "Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto 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 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 gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota
- k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

- l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o) 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;
- p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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 precedente.

Svolgimento delle operazioni peritali

SOPRALLUOGO DEL 08/01/2024

In data 08/01/2024, il sottoscritto dopo aver inviato alle parti regolare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali con "Raccomandata A/R" n. 20065999045-4 del 23/12/2023 (allegato n. 1) al sig. [REDACTED] e PEC di comunicazione inizio operazioni peritali con data 03/01/2022 all'avv. Gianluca De Lima Souza nella qualità di rappresentante e difensore della SAPHIRA SPV s.r.l. e all'avv. Dario Santi Conti come domiciliatario (allegato n. 2) alle ore 10,00 si recava presso i luoghi oggetto del procedimento siti a Catania in Via Plaia n. 88 e dopo aver atteso sino alle ore 11,00 e poiché nessuno dei convocati si è presentato al sopralluogo, né avendo ricevuto alcuna comunicazione dagli stessi procedeva alla redazione del verbale che chiudeva alle ore 11,00 (allegato n. 3) senza poter stabilire una successiva data per il proseguo delle operazioni peritali.

SOPRALLUOGO DEL 20/01/2024

In data 20/01/2024 il sottoscritto CTU dopo aver concordato telefonicamente il sopralluogo con il sig. [REDACTED] si recava presso i luoghi oggetto del procedimento siti a Catania in Via Plaia n. 88, a seguito di ciò lo scrivente alla presenza del sig. [REDACTED] apprendeva dallo stesso che l'immobile oggetto di perizia è stato dichiarato inagibile con Ordinanza n. 130 del 19/10/2017 del Comune di Catania, mentre la scala esterna di accesso alla stessa abitazione è stata dichiarata inagibile già con Ordinanza n. 17 del 21/02/2011 del Comune di Catania, (allegato n. 4 e 5). oltre alla citata documentazione vengono forniti al sottoscritto ulteriori documenti con email del 10/01/2024 da parte dell'avv. Samantha Di Naro del debitore esecutato (allegato n. 6). Il sottoscritto non potendo accedere ai luoghi procedeva a visionare l'immobile dall'esterno e redigeva la relativa documentazione fotografica, non avendo potuto accedere all'interno dei locali per quanto detto sopra, chiudeva il verbale alle ore 10,50 del 20/01/2024 (allegato n. 7).

SOPRALLUOGO DEL 16/02/2024

Dopo quanto appreso nel precedente sopralluogo circa l'inagibilità dell'immobile, il sottoscritto CTU si è attivato al fine di avere l'autorizzazione per accedere ai luoghi oggetto della consulenza tecnica, inoltrando una richiesta tramite mail del 26/01/2024 alla Protezione Civile di Catania, unitamente alla relativa documentazione fotografica per una più esauriente descrizione dei luoghi. (allegato n. 8).

Il Geom. Sciuto nella qualità di tecnico della Protezione Civile rispondeva con email del 06/02/2024 che "per eseguire il sopralluogo in sicurezza era opportuno avere il supporto dei VV.F." (allegato n. 8)

Di conseguenza, il sottoscritto inviava PEC del 07/02/2024 al Comando dei Vigili del Fuoco di Catania richiedendone il supporto tecnico per tutta la durata delle operazioni peritali al fine di consentire il rilievo geometrico e fotografico dell'immobile (allegato n. 8).

Alla suddetta richiesta il Comando dei Vigili del Fuoco rispondeva che "tale istanza non costituisce scenario per il quale sia previsto un intervento da parte del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco" (allegato n. 8).

Il sottoscritto CTU con email del 12/02/2024 comunicava alla Protezione Civile nella persona del Geom. Sciuto la risposta ricevuta da parte dei Vigili del Fuoco e contestualmente richiedeva il definitivo parere per l'impossibilità di accedere in sicurezza al suddetto immobile per le operazioni peritali (allegato n. 8).

Il Geom. Sciuto, nella qualità di tecnico della Protezione Civile di Catania, rispondeva alla suddetta mail comunicando la disponibilità ad eseguire il sopralluogo congiuntamente al proprietario per poter verificare se l'immobile fosse accessibile e svolgere tutte le attività peritali (allegato n. 8).

Pertanto, di concerto con il Geom. Sciuto e il proprietario sig. Padella Gaetano si fissava il sopralluogo per il giorno 16/02/2024 alle ore 16,30 (allegato n. 8).

In data 16/02/2024 alle ore 16,30 il sottoscritto CTU si recava presso i luoghi oggetto del procedimento siti a Catania in Via Plaia n. 88, oltre al sottoscritto si è ritrovava sui luoghi il Geom. Sciuto nella qualità di tecnico della Protezione Civile di Catania, mentre il proprietario Sig. [REDACTED] per un imprevisto non poteva essere presente, pertanto si rinviava il sopralluogo alle ore 8,00 del 17/02/2024 (allegato n. 9).

SOPRALLUOGO DEL 17/02/2024

In data 17/02/2024 alle ore 8,00 il sottoscritto CTU si recava presso i luoghi oggetto del procedimento siti in Via Plaia n. 88 Catania e dopo essersi ritrovati sui luoghi il debitore esecutato sig. [REDACTED] e il Geom. Sciuto della Protezione Civile di Catania, avendo effettuato l'accesso all'immobile da periziare, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali effettuando una ricognizione generale dell'appartamento al terzo piano distinto in Catasto Fabbricati al foglio 69 part 1015 sub. 39 e della terrazza di copertura, eseguendo un rilievo strumentale e un rilievo fotografico, redigendo infine il verbale di sopralluogo (allegato n. 10).

Risposta 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;**

I luoghi oggetto del procedimento sono situati a Catania, in Via Plaia n. 88 l'appartamento è ubicato al terzo piano ed ha l'accesso da una corte interna, infatti attraverso una scala esterna a due rampe che sbarca su un balcone è possibile accedere ad un portone in ferro con una scala interna che conduce fino ai locali da periziare. L'appartamento è composto da una elevazione al terzo piano ed è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 69 particella n. 1015 sub. 39, ed ha una copertura orizzontale a terrazza. L'appartamento confina a nord e a sud con proprietà altra ditta, ad est con la Via Plaia e ad ovest con area comune condominiale.

L'immobile è catastato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come in appresso specificato:

Appartamento al terzo piano si ha:

Fg	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup. Cat)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
69	1015	39	A/3	3	6,0 vani 113 mq.	387,34	Prop. esecutato per 100/100	Via Plaia n. 88 Piano 3-4

Si allega estratto di mappa catastale (allegato n. 11), visura per immobili (allegato n. 12) e la planimetria catastale (allegato n. 13).

Da quanto sopra esposto, si evince la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, ad eccezione di una piccola finestra nella stanza da letto 1 e di una piccola finestra nel ripostiglio che non sono state riportate nella planimetria catastale.

- 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;**

I dati riportati nell'atto di pignoramento, disposto da SAPHIRA SPV s.r.l. con sede in Milano Via San Prospero n. 4 rappresentata e difesa dall'avv. Avv. Gianluca De Lima Souza – C.F. [REDACTED] e nella nota di trascrizione sono corretti. Il pignoramento, per così come trascritto, colpisce tutti i diritti spettanti al debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 100/100 sul seguente bene immobili di cui si fornisce la descrizione che segue:

Appartamento per civile abitazione sito a Catania in Via Plaia n. 88 piano terzo e quarto, composto da 6,0 vani catastali, in catasto al Foglio 69, Particella 1015, Sub 39, Cat A/3, Rendita catastale € 387,34.

Si da atto che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota (allegato n. 14).

- 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;**

In base alle ricerche effettuate il sottoscritto può così riassumere la provenienza del bene:

- L'immobile staggito è di esclusiva e libera proprietà e piena disponibilità per la quota di 100/100 del sig. [REDACTED] come risulta dall'atto di compravendita rogato del Notaio Dott. Marco Cannizzo del 29/05/2015 con repertorio n. 57045/35240 (allegato 15), inoltre nell'atto di compravendita il proprietario risulta essere coniugato e in regime di separazione dei beni.

- 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;**

Come risulta dalla certificazione notarile ipocatastale (allegato n. 16) certificata dal notaio Dott.ssa Storti Maddalena e dalle relative ispezioni ipotecarie e note di trascrizione da me richieste e verificate per la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ovvero il 16/11/2023, sul fabbricato gravano:

- **Trascrizione nn. 19029/14177 del 03/06/2015** (allegato 17 Nota di trascrizione atto di compravendita), nascente da atto di compravendita in Notaio Marco Cannizzo di Catania, repertorio n. 57045/35240 del 29/05/2015, a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 100/100, sopra il seguente immobile:
- Appartamento per civile abitazione sito a Catania in Via Plaia n. 88 piano terzo e quarto, composto da 6,0 vani catastali, in catasto al Foglio 69, Particella 1015, Sub 39, Cat A/3, Rendita catastale € 387,34.

- 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;

In ottemperanza all'ex art 567, secondo comma del Codice di Procedura Civile, il sottoscritto accedeva al Fascicolo Telematico del Ruolo delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania per prendere visione degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che, ai sensi del citato articolo di legge, la documentazione è da ritenersi completa ed idonea, si è proceduto alla redazione della presente perizia.

- 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;

In seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania e sulla base della certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Dott.ssa Storti Maddalena, per la continuità nel ventennio antecedente il pignoramento risultano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli):

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 19031/2157 del 03/06/2015 (allegato n. 18), a favore di Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino, c.f. 00799960158 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] quale debitore e datore di ipoteca, con atto di mutuo rogato dal notaio Dott. Marco Cannizzo del 29/05/2015 con repertorio n. 57046/35241; (allegato n. 19),

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 16/11/2023 ai nn. 55876/41617 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Catania (CT) in data 30/10/2023, repertorio n. 10187, a favore di SAPHIRA SPV s.r.l. con sede in Milano c.f. 09520510968, per la quota di 100/100, contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (già allegato n. 14),

- Verbale di secondo Pignoramento immobili trascritto in data 29/03/2024 ai nn. 16155/12056 nascente da provvedimento emesso da U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI CATANIA (CT) in data 10/02/2024, repertorio n. 1072, a favore di Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino, c.f. 00799960158, per la quota di 100/100, contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]. Si precisa che nella Nota di trascrizione Intesa Sanpaolo s.p.a. è rappresentata dalla sua procuratrice INTRUM ITALY s.p.a. con sede in Milano c.f. 10311000961. (allegato n. 20),

sopra il seguente immobile:

Dott. Ing. Antonino Borzi

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Via Somma, 81 - 95030 Nicolosi (CT) cell. 339 8241891

Appartamento per civile abitazione sito a Catania in Via Plaia n. 88 piano terzo e quarto, composto da 6,0 vani catastali, in catasto al Foglio 69, Particella 1015, Sub 39, Cat A/3, Rendita catastale € 387,34.

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;

Come già descritto in precedenza l'immobile risulta catastato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come in appresso indicato:

Appartamento al terzo piano si ha:

Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
69	1015	39	A/3	3	6,0 vani 113 mq.	387,34	Prop. esecutato per 100/100	Via Plaia n. 88 Piano 3-4

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti. Dal rilievo planimetrico effettuato in sede di sopralluogo, si evince come la situazione di fatto accertata rispetti la planimetria catastale esistente ad eccezione di una piccola finestra nella stanza da Letto 1 e di una piccola finestra nel ripostiglio che non sono state riportate nella planimetria catastale, si è comunque redatta la planimetria dell'appartamento (allegato n. 21) e della terrazza di copertura (allegato n. 22) in scala 1:100 secondo le misure rilevate in sede di sopralluogo.

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

Lo scrivente in data 13/03/2024 ha presentato tramite il portale del Comune di Catania la richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica con prot n. 120492 (allegato n. 23) da cui si evince che l'appartamento per civile abitazione sito a Catania in in Via Plaia n. 88 piano terzo e quarto, in catasto al Foglio 69, Particella 1015, Sub 39 ricade ai sensi e per gli effetti del P.R.G. attualmente vigente nel Piano di Ristrutturazione della Zona di San Cristoforo, in parte ij "Verde Pubblico" e in parte in "Sede Stradale", Norme di Attuazione art. 22

Inoltre ricade:

nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art 707 del Codice della Navigazione Aerea. (allegato n. 24)

- 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;**

A seguito degli accertamenti, conseguiti dallo scrivente consulente, con richiesta tramite mail del 04/01/2024 (allegato n. 25) all'Archivio Storico del Comune di Catania in merito alla documentazione urbanistica per la realizzazione dell'appartamento ubicato in Via Plaia 88, Catania, l'Archivio Storico rispondeva con mail del 14/02/2024 che: "in esito alla consultazione degli atti d'archivio non è stata reperita alcuna pratica con gli estremi da Lei forniti. E ben possibile trattarsi di vetusta costruzione di molto antecedente al 1942." (allegato n. 26). Pertanto vista l'antica fattura dell'immobile è veritiero che non vi sia documentazione urbanistica depositata presso l'Archivio Storico.

Il debitore esecutato sig. [REDACTED] ha fornito al sottoscritto CTU il progetto per la realizzazione di una veranda sulla terrazza di copertura dell'immobile, corredato dalla documentazione urbanistica e depositato il 14/07/2006 presso la Settima Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania. Dagli elaborati forniti e depositati il sottoscritto CTU ha evidenziato che la planimetria urbanistica è conforme alla planimetria catastale del Catasto Fabbricati e allo stato dei luoghi ad eccezione di una piccola finestra nella stanza da Letto 1 e di una piccola finestra nel ripostiglio che non sono state riportate nella planimetria catastale e che il sottoscritto ha potuto appurare durante il sopralluogo (allegato n. 27).

- j) **verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.**

Per l'immobile in argomento ubicato in Via Plaia 88 Catania, non esiste alcuna pratica di sanatoria.

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Durante il sopralluogo del 17/02/2024 il sottoscritto consulente tecnico ha potuto constatare che i locali oggetto di perizia non risultano occupati.

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'appartamento oggetto della presente è ubicato al terzo piano di un immobile sito in Via Plaia n. 88 Catania, è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 69, particella 1015, sub 39ed è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 con struttura portante in muratura.

L'area in cui ricade l'immobile si trova in una zona densamente popolata e nella parte storica della città di Catania, la quale è caratterizzata, per la maggior parte, da edifici della stessa tipologia sempre a destinazione residenziale, vi è collegamento del servizio di autobus urbano nei pressi dell'immobile, inoltre la zona è servita da diverse attività commerciali.

L'appartamento ubicato al terzo piano ha forma regolare occupante una superficie lorda di mq 111,76 a cui si accede attraverso una corte interna, infatti attraverso una scala esterna a due rampe che sbarca sul balcone del secondo piano è possibile accedere ad un portoncino in ferro con una scala interna che conduce fino ai locali da periziare (foto 1-2-3).

Il manufatto è così distribuito (vedere la planimetria di cui all'allegato n.21-22) dalla scala interna (foto 4) di mq 6,14 si accede ad un disimpegno (foto 5) di mq 3,84 che conduce ad un locale soggiorno-pranzo di mq 15,74 (foto 6-7-8), da quest'ultimo si accede ad un piccolo ambiente in cui è ricavata la cucina di mq 2,99 (foto 9), dal disimpegno inoltre è possibile accedere ad un bagno di mq 3,38 (foto 10). Il "Disimpegno 1" di mq 8,38 (foto 11-12) conduce al salotto di mq 19,50 (foto 13-14-15) sempre dal Disimpegno 1 è possibile accedere alla stanza da Letto di mq 16,38 (foto 16-17), alla stanza da Letto 1 con una superficie di mq 11,21 (foto 18-19) e al ripostiglio di mq 2,99 (foto 20). L'immobile è dotato di un balcone di mq 5,06 (foto 21) che

prospetta sulla corte interna. Attraverso la scala interna è possibile sbarcando dal torrino scala di mq 4,61 (foto 22) raggiungere la terrazza avente una superficie lorda di mq. 94,85 (foto 23-24-25).

Sulla terrazza nel 2006 è stata realizzata una veranda che allo stato attuale risulta demolita (foto 26-27), pertanto attualmente il lastrico solare risulta completamente libero da costruzioni, ad eccezione del torrino scala.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare al terzo piano nonché le finiture, si può evincere quanto in appresso riportato:

- **l'immobile è stato dichiarato inagibile con Ordinanza n. 130 del 19/10/2017 del Comune di Catania**, mentre la scala esterna di accesso alla stessa abitazione è stata dichiarata inagibile già con Ordinanza n. 17 del 21/02/2011 del Comune di Catania, (già allegato n. 4 e 5). L'appartamento presenta un grave ed evidente quadro fessurativo strutturale sulle pareti in muratura con lesioni presenti anche nel solaio di copertura.
- la **pavimentazione** di tutti i locali è realizzata con piastrelle in segato di marmo, mentre la terrazza è pavimentata con gres porcellanato (**stato di conservazione scarso**);
- le **pareti dei vani** sono rifinite ad intonaco e tinteggiate con idropittura (**stato di conservazione ammalorato e con infiltrazioni di umidità**), ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che presentano un rivestimento con piastrelle ceramicate (**stato di conservazione ammalorato e con infiltrazioni di umidità**);
- il **soffitto** di tutti i vani è intonacato con finitura ad idropittura liscia (**stato di conservazione ammalorato e con infiltrazioni di umidità**);
- gli **infissi esterni** non sono presenti, poichè come dichiarato dal proprietario sono stati rubati;
- Le **porte interne** sono in legno tamburato, (**stato di conservazione scarso**).

L'immobile è provvisto di impianto idrico sanitario ed impianto elettrico ma allo stato attuale non sono utilizzabili poichè l'appartamento non è dotato di energia elettrica, né di acqua potabile, né di caldaia.

Il sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo ha dichiarato di essere in possesso solamente delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/08 e di non avere nessuna certificazione relativa agli altri impianti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (CONSISTENZA)

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, ci si è avvalsi dei metodi indicati dalla stessa Normativa cui fa riferimento L' Osservatorio del Mercato Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo" ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliare a destinazione ordinaria".

Per cui la superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà, ponderando le superfici esterne eventualmente presenti con opportuni coefficienti (balconi e terrazze scoperti 25%,

terrazze coperte 35%, giardini 10-15%, cortili 20% etc.). Inoltre i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano, nella pagina seguente, in tabella, le consistenze calcolate attraverso le misurazioni effettuate in loco (allegato n. 21-22).

Per l'appartamento al terzo piano e la terrazza si ha:

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Stato manutentivo
Scala	6,14	111,76	1	111,76	Scadente
Disimpegno	3,84				
Soggiorno - Pranzo	15,74				
Cucina	2,99				
Bagno	3,38				
Disimpegno 1	8,38				
Salotto	19,50				
Nicchia	0,55				
Ripostiglio	2,99				
Letto	16,38				
Letto 1	11,21				
Torrino	4,61	7,82		7,82	
Balcone	5,06	5,06	0,25	1,26	
Terrazza	25,00	25,00	0,35	8,75	
Terrazza (oltre i 25 mq)	69,85	69,85	0,10	6,98	
Tot Superficie Commerciale				136,57 mq.	

Dalla tabella precedente si evince come la **superficie commerciale** dell'immobile, arrotondata al metro quadro, da prendere in considerazione per determinarne il valore di stima, è pari a **136,37 mq** per l'appartamento al piano terzo e la terrazza di copertura.

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile alla data corrente si procede ricorrendo al criterio di stima del valore di mercato implementato con procedimento sintetico comparativo (Market Comparison Approach – MCA), mediante raffronto diretto con riferimenti del mercato intrinsecamente compatibili con le potenzialità d'uso riconosciute all'unità immobiliare in esame, considerate nei loro attuali stati di manutenzione e conservativi.

A tal fine si fa ricorso ad un'indagine di mercato riferita alle seguenti fonti:

- a) *indagini dirette*, cioè offerte di mercato attuali, opportunamente depurate dell'ordinaria alea di contrattazione;
- b) *listini immobiliari*, con specifico riferimento alle rilevazioni riportate dallo Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia del Territorio;

Acquisite le informazioni di cui al punto a), rilevate nell'ambito degli immobili a destinazione residenziale, esse verranno, poi, contestualizzate con riferimento all'unità oggetto di consulenza.

Ciò avverrà omogeneizzando i dati economici acquisiti, mediante un processo sistematico di aggiustamenti percentuali desunti dal raffronto tra le specifiche caratteristiche intrinseche dell'unità di cui trattasi e le caratteristiche possedute dagli immobili, comunque simili, presi a riferimento.

A verifica del procedimento estimale implementato, il più probabile valore unitario di mercato ottenuto sarà, poi, verificato con i dati economici rilevati in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

a) Indagini dirette

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario è stata eseguita nella zona in argomento un'approfondita indagine di mercato, attraverso il consulto di esperti operanti nel settore immobiliare, che hanno fornito, facendo riferimento a dei beni immobili aventi caratteristiche simili al bene da valutare, dei pareri subordinati a trattative avutesi nell'ultimo semestre.

Le risultanze delle indagini, sopra indicate, hanno rivelato che per vendite frazionate di abitazioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

	minimo euro/ m²	massimo euro/ m²
Abitazioni di tipo economico	750,00	1.000,00
Abitazioni di tipo economico scadente	500,00	800,00

b) Fonte Osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, nella microzona in cui ricade l'immobile risultano:

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Minimo euro/m²</i>	<i>Massimo euro/m²</i>
Abitazioni civili	Normale	1.000,00	1.450,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	650,00	970,00
Abitazioni di tipo economico scadente	Scadente	450,00	670,00

Da quanto su esposto si ritiene congruo considerare per l'appartamento in oggetto a destinazione residenziale per tutte le motivazioni evidenziate, tenendo conto del quadro fessurativo presente, le scadenti condizioni in cui si trova e considerando che necessita di importanti lavorazioni per essere dichiarato nuovamente agibile, **un valore unitario di €/mq 570,00**, che moltiplicato per la superficie commerciale, come precedentemente determinata, fornisce il valore di:

$$\text{mq } 136,37 \times \text{€/mq } 570,00 = \text{€ } 77.730,90$$

Per ottenere il prezzo definitivo di vendita dell'immobile, al valore appena determinato bisogna decurtare:

- Il costo stimato per la pratica edilizia da presentare al Comune al fine di regolarizzare le difformità riscontrate è pari a **€ 1.500,00** (vedere quesito i);
- Il costo previsto per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio, ai sensi della normativa vigente in materia di prestazione energetica degli immobili, in caso di trasferimento di proprietà, pari a **€ 300,00**.

$$\text{€ } (77.730,90 - 1.500,00 - 300,00) = \text{€ } 75.930,90$$

Considerando la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20 % del valore stimato si ha:

$$\text{€ } (\text{€ } 75.930,90 \times 0,80) = \text{€ } 60.744,72$$

che si arrotonda a € 60.744,00 (diconsi euro sessantamilasettecentoquarantaquattro/00)

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Considerato che il debitore esecutato [REDACTED] è l'unico proprietario dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare non occorre dividere in quote il bene pignorato per la vendita dello stesso, sia l'appartamento che la terrazza devono essere venduti congiuntamente.

- o) allegli 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;**

Il sottoscritto durante il sopralluogo ha potuto effettuare un rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno dell'appartamento e della terrazza con almeno una foto per ogni ambiente abitativo, che allega alla presente perizia (allegato n. 28).

- p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**

Il sottoscritto, in merito a tale quesito, ha verificato i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed essi risultano essere corretti, inoltre, come emerge dalla documentazione in suo possesso, ha accertato che l'appartamento pignorato è di esclusiva proprietà del debitore esecutato [REDACTED]. Inoltre, non occorre prevedere, ai fini dell'attuale procedura alcuna divisione dei beni, infatti l'appartamento al terzo piano e la terrazza di copertura non possono essere venduti separatamente.

- q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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 precedente.**

Non è necessario predisporre alcun progetto di divisione del bene, poichè l'appartamento al terzo piano e il terrazzo di copertura pignorato non sono beni vendibili separatamente e sono di esclusiva proprietà del debitore esecutato [REDACTED].

Conclusioni

Sulla scorta della documentazione acquisita e agli atti ed in base all'attività peritale svolta il sottoscritto C.T.U. conclude come segue:

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è conforme ai dati catastali, dal punto di vista urbanistico è conforme alla planimetria depositata il 14/07/2006 presso la Settima Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania, ad eccezione di una piccola finestra nella stanza da letto 1 e di una piccola finestra nel ripostiglio che non sono state riportate nella planimetria catastale;

- Sull'immobile gravano ipoteche e iscrizioni pregiudizievoli;
- L'immobile in oggetto è stato realizzato in epoca antecedente al 1942;
- Il bene pignorato non risulta abitato ed è stato dichiarato inagibile come da Ordinanze del Comune di Catania allegate. L'immobile attualmente si trova in pessime condizioni e presenta un grave ed evidente quadro fessurativo strutturale sulle pareti in muratura con lesioni presenti anche nel solaio di copertura.
- Il valore dell'appartamento e della terrazza si stima complessivamente pari a € 60.744,00 (diconsi euro sessantamilasettecentoquarantaquattro/00), si propone la vendita in un unico lotto, poiché l'appartamento al terzo piano e il terrazzo non possono essere venduti separatamente.

*** ** ***** ** **

Tanto doveva il CTU per l'espletamento del mandato conferitogli e rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento coglie l'occasione per porgerLe i più cordiali saluti.

Elenco allegati

- ALLEGATO 1. COMUNICAZIONE INIZIO OP. PERITALI;
- ALLEGATO 2. PEC REINVIO OPERAZIONI PERITALI;
- ALLEGATO 3. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 08-01-2024;
- ALLEGATO 4. ORDINANZA DI SGOMBERO DEL 19.10.2017;
- ALLEGATO 5. ORDINANZA DI SGOMBERO DEL 21.02.2011;
- ALLEGATO 6. EMAIL DOCUMENTAZIONE AVV. DI NARO;
- ALLEGATO 7. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 20-01-2024;
- ALLEGATO 8. CORRISPONDENZA PROTEZIONE CIVILE E V.V.F.;
- ALLEGATO 9. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 16-02-2024;
- ALLEGATO 10. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 17-02-2024;



Dott. Ing. Antonino Borzi

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Via Somma, 81 - 95030 Nicolosi (CT) cell. 339 8241891

- ALLEGATO 11. ESTRATTO DI MAPPA FG 69 PART 1015 SUB 39;
- ALLEGATO 12. VISURA FG 69 PART 1015 SUB 39;
- ALLEGATO 13. PLANIMETRIA FG 69 PART 1015 SUB 39;
- ALLEGATO 14. NOTA DI TRASCRIZIONE PRIMO PIGNORAMENTO;
- ALLEGATO 15. ATTO DI COMPRAVENDITA;
- ALLEGATO 16. RELAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE;
- ALLEGATO 17. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA;
- ALLEGATO 18. NOTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA;
- ALLEGATO 19. CONTRATTO DI MUTUO;
- ALLEGATO 20. NOTA DI TRASCRIZIONE SECONDO PIGNORAMENTO;
- ALLEGATO 21. RILIEVO PLANIMETRICO APPARTAMENTO;
- ALLEGATO 22. RILIEVO PLANIMETRICO TERRAZZA;
- ALLEGATO 23. RICHIESTA CDU IMMOBILE CATANIA;
- ALLEGATO 24. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ALLEGATO 25. RICHIESTA DOCUMENTAZIONE ACCESSO AGLI ATTI;
- ALLEGATO 26. RISPOSTA ARCHIVIO STORICO PER ACCESSO AGLI ATTI;
- ALLEGATO 27. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA VERANDA;
- ALLEGATO 28. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

Nicolosi, 28/05/2024

In Fede

IL C.T.U.

Antonino Borzi

(timbro e firma)