

STUDIO D'INGEGNERIA CIVILE
DOTT. ING. GIANBATTISTA RIVIDDI

via Bellini,12 – MASCALUCIA tel. 095 727 83 72 - cell. 328 55 07 115
email personale: ing.rividdi@gmail.com; PEC: gianbattista.rividdi@ingpec.eu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. R.G. Es. n. 239/2018 promossa da **DOBANK SPA** già **UNICREDIT**
CREDIT MANAGEMENT BANK SPA c/ [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Floriana GALLUCCI**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **dott. ing. Gianbattista Rividdi**



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Rg. Es. n° 239/2018, promossa da **DOBANK SPA** già **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA** contro [REDACTED]
Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Floriana GALLUCCI**
Consulente Tecnico d'Ufficio: *dott. ing. Gianbattista Rividdi*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

Premessa.

Capitolo I. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;

Conclusioni.

PREMESSA

Con decreto di nomina del 16/06/2020, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania **Dott.ssa Floriana GALLUCCI** nominava quale "Esperto per la stima dei beni pignorati", in seno alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, il sottoscritto dott. ing. Gianbattista Rividdi, studio professionale in Mascalucia, via Bellini n° 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 6464 sez. A, il quale accettava l'incarico, depositando il verbale di giuramento del 21/02/2020 sul Portale Telematico della Giustizia, ed acquisendo il mandato comprensivo dei singoli quesiti che qui si riportano integralmente:

- 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 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 gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili per il 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia **urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, DPR n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° 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 relativi costi.
- l) in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 resteranno 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, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- r) elenchi ed individui i **beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
- Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresi la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato**;
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del



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'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.

Emanato il Decreto di Nomina, il G.E. assegnava giorni 90 per il deposito della relazione scritta e poneva a carico di parte procedente l'acconto di Euro 500,00 da corrispondersi al CTU non oltre l'inizio delle operazioni peritali. Lo stesso giorno il sottoscritto CTU procedeva a prendere in visione il fascicolo di parte procedente e successivamente acquisiva la documentazione del fascicolo attraverso il portale dei servizi telematici di giustizia <https://pst.giustizia.it>, con il supporto della propria firma digitale.

Dall'esame del fascicolo anzidetto si evince che **la procedura esecutiva in oggetto**, secondo quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, **riguarda l'appartamento posto al piano terra di un edificio sito nel Comune di Catania(CT), Via Palermo, n. 441.**

Ciò premesso, il sottoscritto CTU, dopo aver esperito le opportune e necessarie indagini tecniche preliminari, fissava la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno **10 marzo 2020**, alle ore 09.30, dandone altresì preavviso alla debitrice esecutata, mediante raccomandata A/R del 24 febbraio 2020 inviata presso l'indirizzo indicato nel certificato di residenza prelevato dallo scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania (certificato in Allegato "B").

Dell'inizio delle operazioni peritali si informavano altresì, il creditore procedente, mediante posta elettronica certificata (PEC) inviata il 24/02/2020 all'indirizzo del procuratore legale nominato ed il custode giudiziario nominato (cfr. attestazione di consegna PEC - allegato B).

Solo alla comunicazione indirizzata al debitore esecutato si allegava la copia del foglio contenente le cd. "AVVERTENZE PER IL DEBITORE".

Riguardo l'avviso di sopralluogo inviato alla debitrice esecutata, esso non poté essere recapitato in quanto, come riscontrato in data successiva al 10/03/2020, tale avviso di raccomandata fu restituito al sottoscritto con la causale di "*indirizzo sconosciuto*".

In ogni caso, **il sottoscritto non poté recarsi** presso l'immobile pignorato nel **giorno previsto per il sopralluogo preliminare (10/03/2020) poiché, in data antecedente, era già stato emanato il D.L. n. 11 del 08/03/2020 che dava inizio al periodo di "lockdown" nazionale** necessario per contrastare l'emergenza Coronavirus.

Successivamente, terminata temporaneamente l'emergenza, il sottoscritto CTU fissò **per il giorno 18/06/2020 il prosieguo delle operazioni peritali**, dandone preavviso alla debitrice esecutata, a mezzo raccomandata A/R spedita sia presso l'indirizzo di residenza, sia presso l'indirizzo dell'immobile pignorato.



Analoga comunicazione fu inoltrata al procuratore legale di parte procedente ed al custode giudiziario.

Il 18/06/2020 lo scrivente CTU, unitamente al custode giudiziario, si recò presso l'immobile pignorato per effettuare il sopralluogo di rito, tuttavia sui luoghi non era presente nessuno, ne qualcuno rispose alla chiamata citofonica effettuata al civico n. 441 di via Palermo; fu così deciso di tentare di rintracciare la debitrice esecutata presso l'immobile ove risultava residente ma, essendo risultato vano anche tale tentativo, **fu concordato con il custode giudiziario di procedere entro giorni con l'accesso forzoso** chiedendo a tal fine aiuto e supporto alla Polizia di Stato (d'ora in poi P.S.).

Alla luce di quanto esposto, in data 22/06/2020 il sottoscritto inoltrava richiesta di supporto alla P.S. per effettuare, in data 26/06/2020, l'accesso forzoso all'immobile pignorato; di lì a poco, esattamente in data 23/06/2020, **l'Organo di Polizia, mediante PEC, rispondeva al sottoscritto che le richieste di assistenza di forza pubblica per gli accessi forzosi erano sospesi fino al 01/09/2020** e ciò in virtù di apposito decreto emesso il 19/05/2020 dal Presidente della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania: nella fattispecie il sottoscritto ha verificato che il Decreto cui la P.S. faceva riferimento nella PEC era un Provvedimento Organizzativo emanato dal Presidente della VI Sezione Civile di Catania a chiarimento dell'art. 54 ter del D.L. 17/03/2020 n. 18 che dettava disposizioni in merito alla sospensione delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto la casa di abitazione.

Ai sensi di tale provvedimento **erano da intendersi sospese quelle procedure esecutive** (e quindi tutti gli atti ad esse correlati, compresi accessi e sopralluoghi) **che avevano come oggetto un immobile in cui l'esecutato aveva la dimora principale sia al momento del pignoramento, sia alla data del 30/04/2020** (era altresì chiarito che entrambi i requisiti dovevano sussistere contemporaneamente).

Nella fattispecie il sottoscritto, avendo verificato che alla data del 30/04/2020 la debitrice esecutata aveva la residenza in un immobile diverso da quello pignorato, nonostante l'impossibilità di ricevere supporto dalla P.S., **riteneva di dover procedere**, se possibile, **alla continuazione delle operazioni peritali ed in particolare all'esecuzione del sopralluogo preliminare.**

Per tale motivo **lo scrivente** procedeva nella esecuzione del mandato ed a tale scopo, incrociando i dati catastali con i risultati di altre ricerche, **riusciva a contattare telefonicamente uno dei precedenti comproprietari dell'immobile pignorato; questi**, essendo ancora proprietario di altri immobili (ubicati al di sopra di quello pignorato) **si rendeva disponibile ad aprire allo scrivente il portone comune di accesso che si attesta al civico 441 di via Palermo e dal quale**, attraverso un cortile interno **sarebbe stato possibile raggiungere l'immobile pignorato.** Nel corso della telefonata in parola, il soggetto contattato, le cui generalità sono rinvenibili nel 1° verbale di sopralluogo, riferiva al sottoscritto che l'immobile pignorato, ubicato al piano terra, sarebbe stato pienamente accessibile allo scrivente senza la necessità di alcuna forzatura stante che era privo di portone d'ingresso, essendo in corso all'interno dell'immobile, dei lavori edili di incerta natura.

Successivamente, il sottoscritto veniva contattato telefonicamente dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (le cui generalità sono indicate nell'Allegato B) i quali dichiaravano di avere il possesso dell'immobile sulla base di una sorta di preliminare di vendita sottoscritto con la proprietaria (debitrice esecutata) ed in base al quale, a proprio dire, avevano avviato lavori edili di ristrutturazione o similari: in tale circostanza, il sottoscritto



chiedeva espressamente ai soggetti in parola di essere presenti al sopralluogo preliminare fissato per il giorno 26/06/2020 onde chiarire la loro posizione.

Ciò premesso, **in data 26/06/2020 lo scrivente si recò presso l'immobile pignorato** sito in Catania, via Palermo n. 441, dove ad attenderlo trovò, come d'accordo, il sig. [REDACTED] (ex. comproprietario dell'immobile pignorato) il quale, aprendo il portone d'ingresso ubicato al civico 441 di via Palermo, consentì al sottoscritto ed al custode giudiziario di entrare nel cortile comune su cui si affaccia l'immobile pignorato.

Insieme al sig. [REDACTED], erano altresì presenti i sigg. [REDACTED] (dichiaratisi possessori dell'immobile), i quali **non furono in grado di esibire alcun titolo valido per l'occupazione dell'immobile**, ma bensì un foglio prestampato (con la scritta FAC-Simile per compromesso di vendita) ove si riscontravano le generalità della proprietaria e la sua Carta d'identità ma nessun riferimento era riportato né in merito all'immobile né riguardo i presunti possessori.

Alla luce di ciò, **constatato che l'immobile pignorato era pienamente accessibile poiché privo di porta d'ingresso, il sottoscritto CTU dava inizio alle operazioni di sopralluogo consistenti nell'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato.**

Nel contempo, il custode giudiziario si intratteneva con i presunti possessori, ai quali venivano richieste le esatte generalità e gli estremi di almeno un documento di riconoscimento.

Effettuati i necessari rilievi metrici e fotografici, **alle ore 11.40 del 26/06/2020**, dopo aver redatto apposito verbale di sopralluogo (vedasi Allegato B) controfirmato dai presenti, **il sottoscritto dichiarava chiuse le operazioni peritali.**

Si constata altresì che a seguito di codesto sopralluogo, il sottoscritto fu contattato telefonicamente dalla debitrice esecutata la quale dichiarava di risiedere all'estero e di non aver sottoscritto nessun preliminare di vendita avente ad oggetto l'immobile pignorato.

Alla luce di ciò e di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, **lo scrivente CTU inoltrava in data 17/07/2020 apposita comunicazione al Giudice delle Esecuzioni circa la situazione riscontrata, ovvero che l'immobile pignorato era a parere dello scrivente "OCCUPATO SENZA VALIDO TITOLO"** (vedasi a tal fine comunicazione in allegato "B").

Avendo così esposto le circostanze che hanno portato il sottoscritto nella condizione di poter eseguire l'accesso all'immobile, si specifica che il bene pignorato, come meglio si dirà nel corpo della presente relazione (vedasi Cap. 1), è costituito da un **appartamento residenziale** composto da **due vani** (camera da letto 1, camera da letto 2) **ed accessori** (cucina-soggiorno, w.c., corridoio), oltre cortile e androne coperto di uso comune, il tutto **ubicato al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra sito in Catania, via Palermo n. 441.**

Si rinvia al seguente Capitolo 1 della presente relazione per la risposta ai singoli quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione in merito all'immobile pignorato.



CAPITOLO 1 – IMMOBILE IN CATANIA (CT), VIA PALERMO N° 441, PIANO TERRA

(Risposta ai singoli quesiti formulati in ordinanza)

Avendo acquisito ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, il sottoscritto CTU, nel presente CAPITOLO 1, fornisce per l'immobile pignorato le risposte ai singoli quesiti formulati dal Giudice:

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;

Dal sopralluogo si è potuto accertare che **il bene pignorato** è costituito da un **appartamento residenziale** composto di un vano cucina-soggiorno con corridoio, w.c., n. 2 camere da letto matrimoniali, oltre cortile antistante e androne coperto, questi ultimi di uso comune ad altri immobili, il tutto **ubicato al piano terra di un fabbricato su due elevazioni sito in Catania, via Palermo n. 441.**

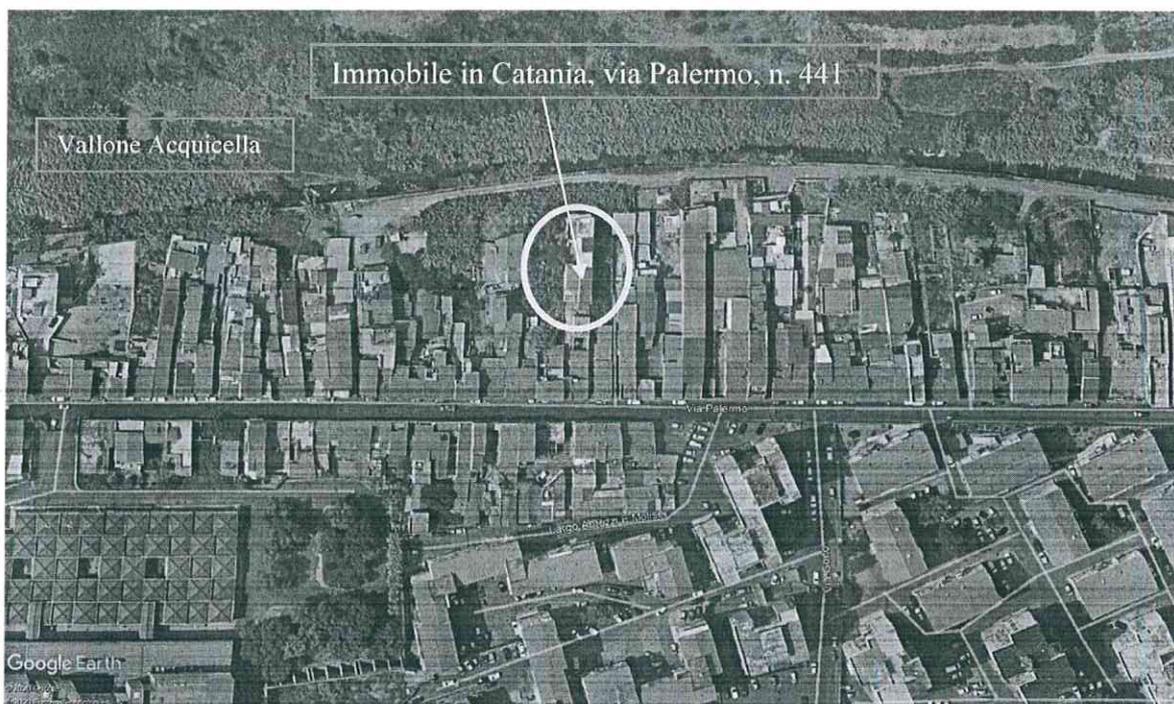


Figura 1 - Stralcio fotografico aereo (Fonte Google Heart) per l'individuazione dell'immobile ubicato al piano terra di un edificio sito in Catania, via Palermo n. 441





Figura 2 - Stralcio fotografico aereo ravvicinato (Fonte Google Heart) per l'individuazione dell'immobile ubicato al piano terra di un edificio sito in Catania, via Palermo n. 441

Nelle precedenti Figure 1-2 è stato riportato l'inquadramento territoriale su uno stralcio di foto aerea (fonte Google Heart) con l'individuazione dell'esatta posizione dell'immobile.

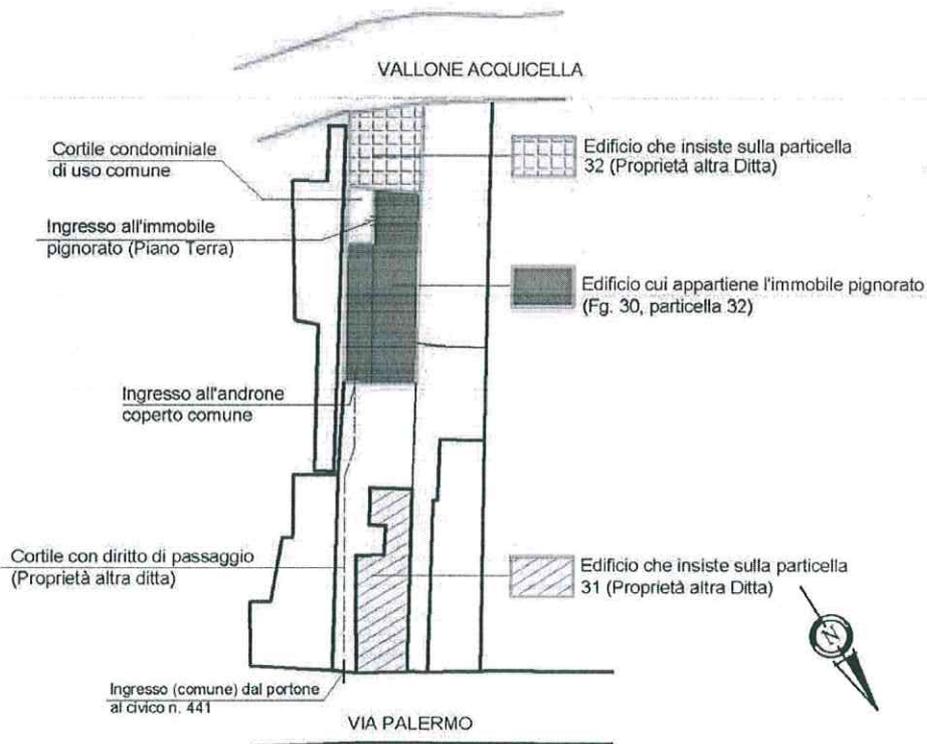


Figura 3 – Inquadramento territoriale per l'esatta individuazione dell'immobile pignorato



Come si evince dalla precedente Figura 3, l'ingresso all'edificio cui l'immobile appartiene avviene mediante un portone d'ingresso comune che si attesta al civico n. 441 di via Palermo; il portone in parola immette in un cortile di proprietà altrà ditta (*sul quale si ha diritto di passaggio, come si evince dagli atti di provenienza*) percorrendo il quale si giunge, attraversando un androne coperto di uso comune, nel cortile condominiale sul quale si affaccia l'immobile pignorato.

Sul cortile condominiale si attesta l'ingresso indipendente all'immobile pignorato che si sviluppa tutto al piano terra, mentre accanto al predetto ingresso, si trova l'accesso al vano scala attraverso cui si raggiungono gli immobili ai piani superiori (di proprietà altrà ditta e non oggetto del pignoramento): come si evince dall'atto di compravendita di provenienza (i cui estremi sono più avanti riportati) con cui la debitrice esecutata ha acquistato l'immobile pignorato, era esclusa dalla vendita il terrazzino sovrastante l'appartamento al piano primo dell'edificio nonché l'intero tetto di copertura dello stesso.

L'ingresso all'appartamento immette direttamente, nella situazione di fatto riscontrata, in un **vano cucina soggiorno** dal quale si accede ad un **corridoio** attraverso il quale si raggiungono, in sequenza ordinata, il **W.C.** e **n. 2 camere da letto matrimoniali**.

Fanno parte dell'immobile pignorato, in maniera proporzionale, il cortile condominiale e l'androne coperto (vedasi Fig. 3): **nel complesso l'appartamento si compone di un vano cucina- soggiorno, corridoio, n. 2 camere da letto matrimoniali oltre la proporzionale comproprietà del cortile e dell'androne coperto.**

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'appartamento confina:

- **a Nord**, con cortile di proprietà altrà ditta (sul quale si ha solo il diritto di passaggio);
- **a Sud**, con unità immobiliare di proprietà altrà ditta;
- **ad Est**, in parte con cortile ed in parte con androne coperto, entrambi di uso condominiale;
- **ad Ovest**, l'appartamento confina con terreno libero di proprietà altrà ditta;

Tali confini, accertati in sede di rilievo, sono conformi a quanto desunto dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Arturo Pittella in data 25/07/2008, n. 80572 di repertorio, trascritto il 30/07/2008 ai nn. 46907/30500, con il quale la debitrice esecutata ha acquistato la proprietà dell'immobile in parola: una copia del suddetto atto, fornita al sottoscritto nel corso del 2° sopralluogo da parte di uno degli ex comproprietari dell'immobile, viene consegnata unitamente alla perizia di stima, in Allegato B.

L'immobile è attualmente censito in Catasto al Foglio 30 del Comune di Catania, part. 32, sub. 1, piano Terra, categoria A/4, classe 5; dalla planimetria catastale, depositata in Catasto ed estratta telematicamente dallo scrivente, si evince che i confini sono conformi a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

I dati catastali desunti dalle visure effettuate dallo scrivente sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

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;



La procedura in esame non è costituita da procedure riunite.

I dati riportati nell'atto di pignoramento possono così sintetizzarsi:

“*Premesso:*

- il contratto di mutuo ipotecario di originarie euro 75.000,00 rogato il 25 luglio 2008, Rep. N. 80573 – Racc. n. 5708 dal Notaio Dr. Arturo Pittella, registrato il 29/07/2008 al n.ro 20207, stipulato tra Unicredit Banca per la Casa spa e la debitrice eseguita [REDACTED];

- ritenuto che la mutuataria non ha pagato alle scadenze le rate di mutuo ed accessori;

- che in data 28/12/2017 è stato notificato a norma art. 143 c.p.c. atto di precetto alla debitrice eseguita [REDACTED] suddetta della somma di euro 93.570,22 oltre interessi ed ogni altra somma dovuta a norma di legge e di contratto dal 01/10/2013 sino al saldo, etc;

- rimasto senza esito il precetto, l'istante in forza del suddetto titolo esecutivo e precetto mi ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento immobiliare il seguente immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] suddetta della quale mi fornisce e sottoscrive la descrizione che segue:

Appartamento in Catania, via Palermo n. 441 in catasto urbano foglio 30 particella 32 sub. 1, A/4, vani 4,0”

I dati del pignoramento **risultano conformi** a quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, precisamente “Unità negoziale n.1”, presentazione n. 30 del 14/03/2018 Registro generale n.10309, Registro particolare n. 7827;

Dagli accertamenti condotti e dall'analisi della documentazione disponibile nel fascicolo si evince che **il pignoramento ha colpito quote spettanti alla debitrice eseguita in quanto ella**, per come riportato nella certificazione ipocatastale e nell'atto di compravendita visionato dal sottoscritto (non essendo ad oggi intervenute variazioni, così come attestato dalla ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 16/11/2020), risulta **proprietaria dell'immobile pignorato**: ciò, in forza dell'atto di compravendita rogato il 25 luglio 2008 dal Notaio Arturo Pittella di Catania, n. 80572 di repertorio, trascritto il 30/07/2008 ai nn. 46907/30500.

c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore eseguito 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;

Da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale allegata agli atti del fascicolo, alla data del 15/05/2018 e comunque a tutto il 16/11/2020 (data dell'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente), **l'immobile pignorato risulta essere di piena proprietà della debitrice eseguita in forza dell'atto di compravendita** rogato il 25 luglio 2008 dal Notaio Arturo Pittella di Catania, n. 80572 di repertorio,



trascritto il 30/07/2008 ai nn. 46907/30500, con il quale la debitrice esecutata, stato civile celibe, ha acquistato appunto la piena proprietà del bene pignorato.

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;**

L'accertamento del ventennio legale viene soddisfatto indagando nel periodo compreso tra il 15/03/1998 e il 14/03/2018 data, quest'ultima, in cui venne trascritto il verbale di pignoramento.

Dalla lettura della relazione notarile ipocatastale e successiva integrazione del 15/05/2018, si evince che è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento ed oltre.

In particolare, **andando a ritroso nel tempo, si riscontrano i seguenti passaggi di proprietà** sia per causa di morte che per atto tra vivi:

l'immobile pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata per l'intera quota del diritto di proprietà, **in forza dell'atto di compravendita** rogato il 25 luglio 2008 dal Notaio Arturo Pittella di Catania, n. 80572 di repertorio, trascritto il 30/07/2008 ai nn. 46907/30500, con il quale ella ha acquistato l'immobile dai precedenti proprietari, ovvero da:

- [redacted] (per la quota di 96/672);
- [redacted] (per la quota di 10/672);
- [redacted] (per la quota di 43/672);
- [redacted] (per la quota di 43/672);

Ai sigg. [redacted]
[redacted], l'immobile oggetto del pignoramento era così pervenuto:

1. **in data 22/11/1976 è deceduto in Catania il sig.** [redacted], [redacted] (Giusta Den. N. 35 vol. 1817 trascritta il 17/07/1979 ai nn. 24301/20175 presso l'Ufficio del Registro di Catania) lasciando eredi (per la quota di propria spettanza pari ad 1/2) la moglie [redacted], [redacted] (per 1/3) ed i figli [redacted], [redacted] (come sopra indicati) ed inoltre [redacted] (per 2/3).

N.B. Come si evince dalla relazione integrativa della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, **in data 04/05/2018 ai nn. 17217/12900 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità**



in morte di [REDACTED], da parte degli eredi, di cui si riporta in Allegato "B" la relativa Nota di Trascrizione;

2. In data 20/01/1981 è deceduta la sig.ra [REDACTED] (sopra indicata) (Giusta Den. N. 48 vol. 429 trascritta il 10/12/2009 ai nn. 65805/42859 presso l'Ufficio del Registro di Catania) lasciando eredi della propria quota indivisa pari ad 1/24, la madre [REDACTED] (per la quota di 1/2) ed i germani [REDACTED] [REDACTED] (sopra riportati) (per la quota di 1/2).

N.B. Come si evince dalla relazione integrativa della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, in data 04/05/2018 ai nn. 17218/12901 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED], da parte degli eredi, di cui si riporta in Allegato "B" la relativa Nota di Trascrizione;

3. In data 29/06/1992 è deceduto il sig. [REDACTED] (sopra indicato) (Giusta Den. N. 49 vol. 429 trascritta il 10/12/2009 ai nn. 65806/42860 presso l'Ufficio del Registro di Catania) lasciando eredi della propria quota indivisa pari ad 15/336, la moglie [REDACTED] (per la quota di 1/3) ed i figli [REDACTED] (per la quota di 2/3) sopra indicati;
4. In data 26/08/2006 è deceduta la sig.ra [REDACTED] (sopra indicata), (Giusta Den. N. 50 vol. 429 trascritta il 10/12/2009 ai nn. 65807/42861 presso l'Ufficio del Registro di Catania) lasciando eredi della propria quota indivisa pari a 231/336, i figli [REDACTED] [REDACTED] ed i nipoti [REDACTED] [REDACTED] (sopra indicati);

N.B. Risultano trascritte in data 30/07/2008 ai nn. 46905/30498 (contro [REDACTED]) ed ai nn. 46906/30499 ([REDACTED]) accettazioni tacite di eredità nascenti da atto di compravendita in Notar Pittella Arturo del 25/07/2008 rep. n. 80572/5707 trascritto il 30/07/2008 ai nn. 46907/30500.

Ai sig.ri [REDACTED], il terreno su cui è stato costruito il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato era pervenuto per atto di donazione in Notar Giuffrida Agatino del 03/01/1957 trascritto il 24/01/1957 ai nn. 2256/1955 da potere dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] Copia di tale atto di donazione si trasmette unitamente alla perizia in Allegato B.

Alla luce di quanto esposto risulta pertanto verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

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 presente nel fascicolo risulta completa e quindi è risultato possibile procedere all'accertamento del bene pignorato. Al momento dell'apertura delle operazioni peritali risultano depositati, tra gli altri, i seguenti atti:

- Atto di mutuo ipotecario rogato dal Notaio Pittella registrato a Catania al n. 20207 serie IT del 20.07.2008;
- Atto di precetto del 17.10.2017;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Corte di Appello di Catania il 09/02/2018;
- Istanza di vendita;
- Nota di trascrizione del pignoramento del 14/03/2018, trascritto ai nn. 10309/7827;
- Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecatastale redatta (ai sensi dell'ex L. 03/08/1998 n. 302), dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 6 aprile 2018;
- Integrazione della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecatastale con la trascrizione dell'Accettazione tacita di eredità, redatta ai fini della continuità delle provenienze ventennali dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 15 maggio 2018;

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;*

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecatastale del 06/04/2018 e dalla successiva integrazione del 15/05/2018, vista in ultimo l'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 16/11/2020 (riportata in Allegato "B"), si rileva che sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

1. ISCRIZIONE n. 46908/9161 del 30/07/2008: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A FAVORE: Banca per la casa S.p.A. con sede in Milano, Codice Fiscale 13263030150

CONTRO: [REDACTED], nata a Catania il [REDACTED]

Capitale Euro 75.000,00; Ipoteca Euro 112.500,00 durata 30 anni – gravante sull'immobile pignorato;

2. TRASCRIZIONE n. 10309/7827 del 14/03/2018: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario di Catania, n. di Repertorio 1394/1 del 07/02/2018;

A FAVORE: DoBank S.p.A. – Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede in Verona

CONTRO: [REDACTED], nata a Catania il [REDACTED]



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 per il 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

IDENTIFICATI CATASTALI

L'immobile pignorato risulta regolarmente censito al catasto fabbricati; gli identificativi catastali riportati in visura, della quale si riporta uno stralcio in fig. 4, sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale si legge che oggetto del pignoramento è: **“Appartamento sito in Catania Via Palermo n. 441 in catasto urbano foglio 30 particella 32, sub.1, A/4, vani 4.0”**

Dati della richiesta	Comune di CATANIA (Codice: C351)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 30 Particella: 32 Sub: 1

INTESTATO

1	BAI TIANO Vira Sando nata a CATANIA il 05/05/1987	BT1V5N87E45C351P*
---	---	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sesione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		30	32	1	1		A/4	5	4 vani	Totale 106 m ² Totale escluso aree scoperte** 96 m ²	Euro 159,07
In indirizzo	VIA PALERMO n. 441 piano: I;										
Notifica	-							Portata	42334	Mod SE	-

Figura 4 - Stralcio visura catastale immobile pignorato

PLANIMETRIA CATASTALE

Riguardo la planimetria catastale dell'immobile, lo scrivente ha provveduto ad estrarne una copia telematica dal sito dell'Agenzia del Territorio e di essa se ne riporta uno stralcio in Fig. 6.

In Fig. 5, invece, si riporta uno stralcio della planimetria dello stato dei luoghi rilevata dallo scrivente nel corso del sopralluogo.

Dal confronto tra le due planimetrie, emergono delle differenze dovute, in parte al fatto che l'immobile, come descritto in premessa, è stato oggetto di lavori (ancora in corso) che ne hanno modificato la distribuzione interna degli ambienti con conseguente modifica dei prospetti ed in parte al fatto che nella planimetria catastale è rappresentata una legnaia, che nulla ha a che vedere, come vedremo, con l'immobile pignorato.



VALLONE ACQUICELLA

Ex Legnaia: Area oggi occupata da un nuovo edificio non facente parte dell'immobile pignorato

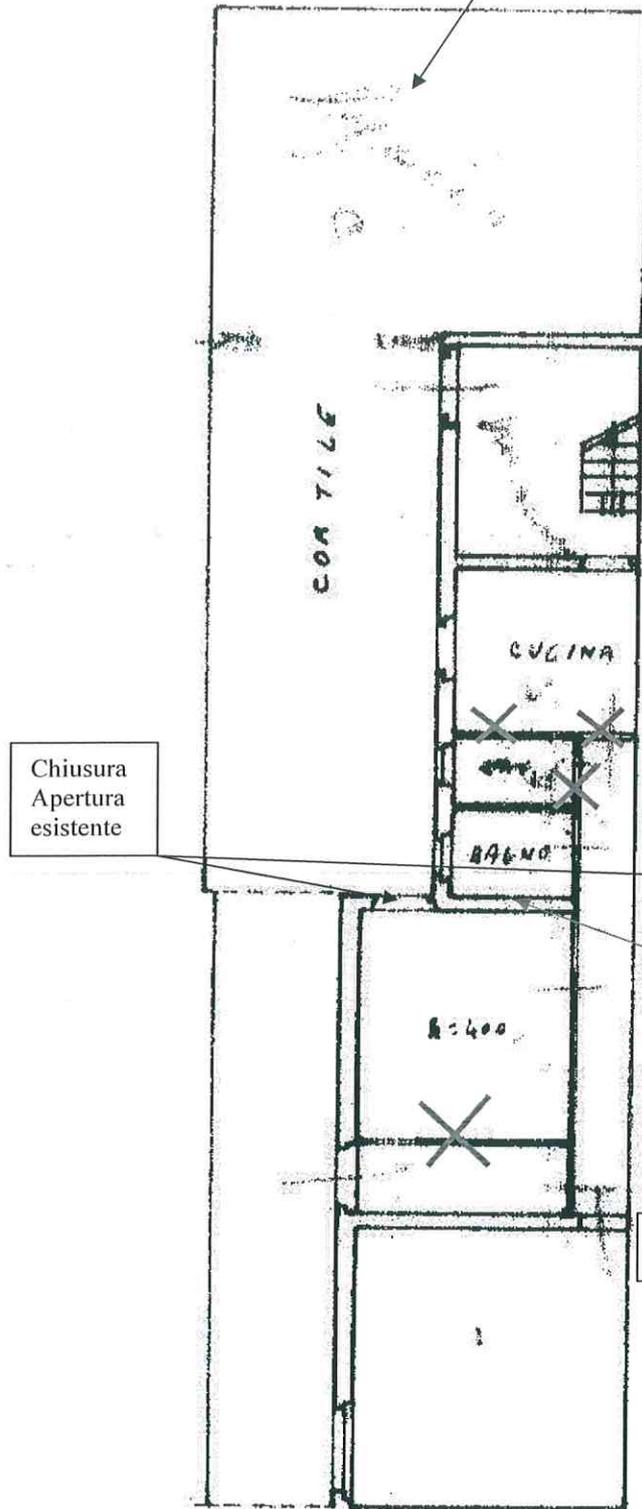


Figura 5- Stralcio planimetria catastale immobile pignorato (In Catasto fabbricati al Foglio 30, particella 32, sub. 1)

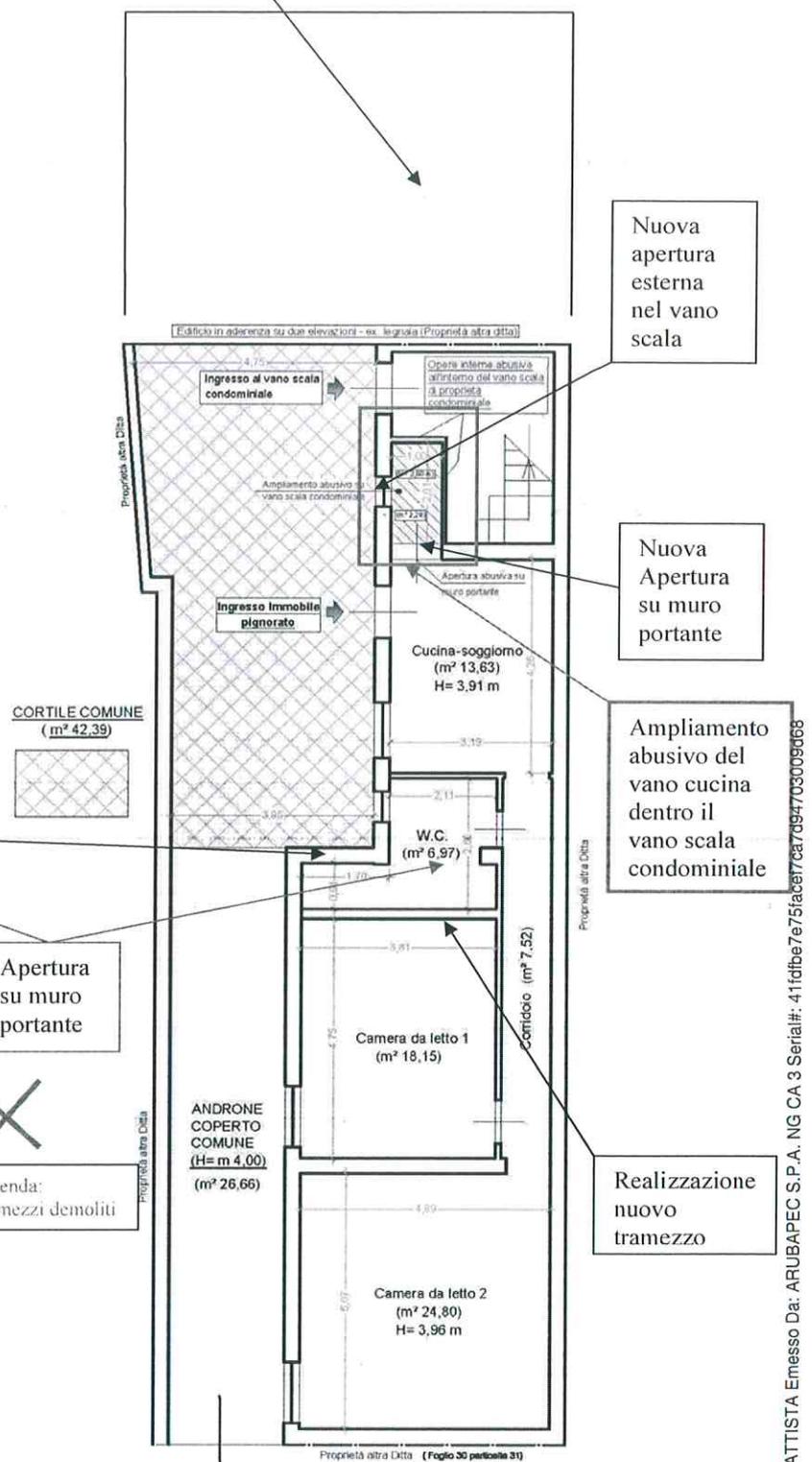


Figura 6- Stralcio planimetria dello stato di luoghi



MODIFICHE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA

Come anticipato, nel corso del sopralluogo è stato riscontrato che all'interno dell'immobile sono stati eseguiti dei lavori di modifiche della distribuzione interna e dei prospetti (ancora in corso e non completati, come anticipato in premessa), evidenziati nelle figg. 5-6 e che hanno comportato:

- Eliminazione di pareti divisorie;
- Realizzazione di aperture interne su muri portanti;
- Ampliamento del vano cucina all'interno del vano scala di pertinenza condominiale;
- Nuova apertura esterna nella porzione di vano scala abusivamente inglobata nell'immobile pignorato;
- Chiusura di apertura esterna che si affaccia su cortile interno;

Come sarà meglio specificato nel paragrafo i) dedicato alle difformità urbanistiche, **si tratta di modifiche interne abusivamente realizzate e che hanno comportato anche opere strutturali** e che potranno essere sanate dall'aggiudicatario presentando le relative pratiche edilizie sia presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania sia presso gli Uffici del Genio Civile di Catania: solo allora, potrà e dovrà procedersi, in virtù del titolo abilitativo conseguito, **all'aggiornamento della planimetria catastale.**

QUESTIONE DELLA LEGNAIA

Come evidenziato nella Fig. 6, nella originaria planimetria catastale (1965) dell'immobile pignorato, è riportato graficamente, in corrispondenza del vano scala condominiale e del cortile comune, un vano denominato "Legnaia" del quale non si fa alcuna menzione nell'atto di compravendita con cui la debitrice esecutata ha acquistato il suddetto immobile: l'atto di compravendita recita infatti testualmente che i proprietari "vendono e trasferiscono a [REDACTED] che in compra accetta ed acquista il diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare facente parte dell'edificio sito nel Comune di Catania, alla via Palermo n. 441 e precisamente:- appartamento per civile abitazione ubicato al piani terra del suddetto edificio, composto di due vani ed accessori".

Nell'atto non si parla di "Legnaia" mentre i due vani cui esso fa riferimento sono subito individuabili all'interno dell'appartamento: dunque, erroneamente, non si è proceduto alla correzione della planimetria catastale dell'immobile pignorato (cancellando la legnaia), prima che esso rogato l'atto di compravendita in parola.

D'altra parte, nel corso del sopralluogo eseguito dallo scrivente e delle ricerche documentali effettuate, si è appurato che in luogo della legnaia ivi rappresentata sorge oggi un edificio su due elevazioni fuori terra (di proprietà altra ditta) oggetto di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 in data 28 marzo 1986 e che nulla ha a che vedere con l'immobile pignorato.

Se ne conclude che la planimetria catastale dell'immobile pignorato non rappresenta in maniera esatta e completa l'immobile pignorato, sia per le modifiche realizzate sia perché vi è rappresentata una superficie (quale la "ex Legnaia") estranee allo stesso immobile: si ritiene tuttavia che l'aggiornamento della planimetria non sia strettamente necessario ai fini della vendita all'asta ma che ad esso dovrà prontamente provvedere il futuro aggiudicatario dell'immobile (sostenendo una spesa per oneri tecnici, verosimilmente pari



ad euro 550,00), tenendo anche conto delle modifiche di opere interne descritte che dovranno essere oggetto di rettifica, anche urbanistica ed edilizia, secondo le procedure ed i costi più avanti riportati.

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

La destinazione dell'area su cui insiste l'immobile pignorato si evince con esattezza dalle tavole del vigente PRG del Comune di Catania del 1964; in Fig. 7 è riportato uno stralcio del foglio 13 del PRG del Comune di Catania riportato su ripresa aerofotogrammetrica del 1978.

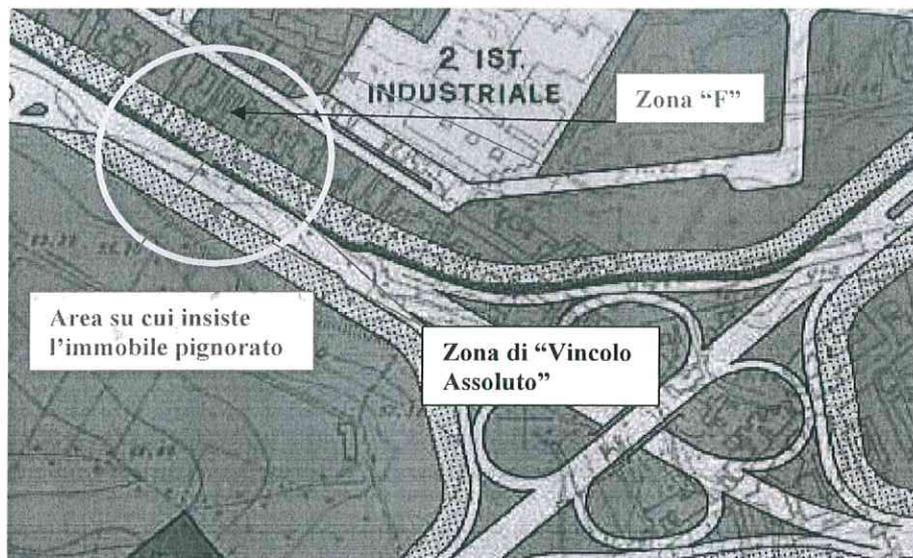


Figura 7 – Inquadramento territoriale su stralcio del Foglio n. 13 del PRG del Comune di Catania riportato su Aerofotogrammetria del 1978 (Tavola non collaudata)

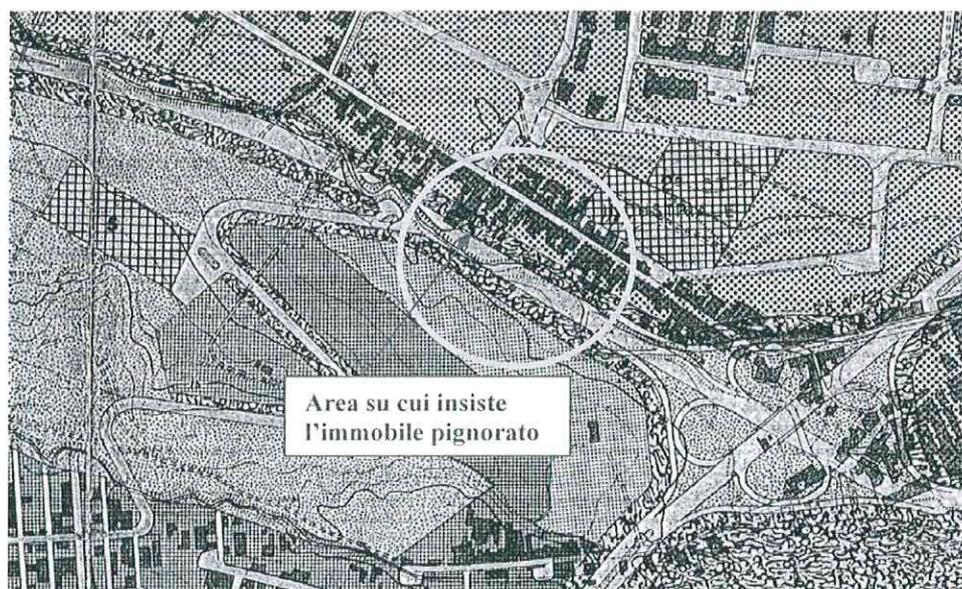


Figura 8- Inquadramento territoriale su stralcio della tavola 5 del PRG originale (1964) vigente



Sulla scorta del sopralluogo effettuato e dallo studio delle tavole del PRG, avendo pure consultato la cartografia del PRG vigente originale (Anno 1964), di cui uno stralcio si riporta in Fig. 8, lo scrivente ha potuto appurare che l'area su cui insiste l'immobile pignorato (in particolare la particella catastale 32 del Foglio 30 del Comune di Catania) ricade in minima parte nella zona "F" del PRG del Comune di Catania e per lo più nella "Zona di vincolo assoluto" essendo l'area a ridosso del Vallone Acquicella e dunque nella zona di rispetto da quest'ultimo.

Si riporta di seguito un estratto (Art. 17) e (Art. 26), delle Norme di Attuazione (NTA) che regolano gli interventi edilizi e la destinazione delle aree ricadenti nelle predette zone "F" e di "Vincolo Assoluto".

Art. 17 delle NTA

ZONA « F »

Le zone classificate con la lettera F nel P.R.G. sono riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno a carattere economico e popolare.

Esse si compongono di comprensori nel cui ambito le destinazioni specifiche (servizi, verde, strade, aree edificabili, etc.) sono definite secondo i limiti e rapporti minimi inderogabili, fissati con i DD.MM. 1 e 2 Aprile 1968, sulla base delle densità comprensoriali come appresso specificate:

*- Zona in località Nuovalucello a Nord del Viale Marco Polo:
abitanti/ettaro 140;*

- Zona posta a nord del Viale Ulisse compresa tra la linea ferroviaria ad est e lo svincolo dell'asse attrezzato ad ovest: abitanti/ettaro 140;

- Zona S. Giovanni Galermo: abitanti/ettaro 180;

- Zona Trappeto Nord: abitanti/ettaro 180;

- Zona Trappeto Sud: abitanti/ettaro 200;

- Zona di Librino: abitanti/ettaro 200;

- Zona di Canalicchio: abitanti/ettaro 200;

- Zona di Via Palermo ed altre: abitanti/ettaro 200.

Le delimitazioni di aree destinate alla edilizia, a verde, a servizi, etc., risultanti dalle planimetrie di P.R.G. nello ambito di ciascun comprensorio, hanno solo valore indicativo.

Pertanto sulla base delle destinazioni di cui sopra il Comune dovrà redigere uno studio generale dell'intero comprensorio, senza di che nessun piano particolareggiato di lottizzazione potrà essere sottoposto ad approvazione.

I comprensori saranno definiti nei dettagli mediante i piani predisposti ad iniziativa del Comune ovvero di Enti o di privati proprietari o meno, nei modi previsti dall'art. 3.

La realizzazione dei piani redatti dal Comune o di quelli proposti da Enti o da privati, può essere consentita dal Comune rispettivamente mediante concessione o convenzione, nelle quali oltre agli obblighi previsti dall'art. 3 e dall'ultimo comma dello art. 5 dovrà essere prevista la tipologia edilizia relativa a ciascun isolato, in base a caratteristiche rispondenti a



una impostazione organica e unitaria per ciascun comparto, in conformità agli indirizzi dettati dallo studio generale redatto dal Comune.

ART. 26 (ex Art. 27)

ZONA VINCOLO ASSOLUTO

Le zone di rispetto archeologico, quelle di rispetto della viabilità principale, le zone cimiteriali, le zone di protezione delle falde idriche, ecc., sono soggette a vincolo assoluto, cioè in esse è vietato categoricamente ogni tipo di costruzione.

Inoltre nelle zone sottoposte a vincoli di rispetto delle strade è vietato anche ogni accesso da fondi limitrofi o da strade secondarie all'infuori di quelle indicate nel P.R.G. o nei piani particolareggiati.

Dal conteggio dell'indice di fabbricabilità vanno escluse tutte le aree soggette a vincolo assoluto comprese quelle con vincolo di rispetto stradale.

Si sottolinea tuttavia che, come si dirà più avanti (al paragrafo i), **l'edificio cui appartiene l'immobile pignorato è stato realizzato sulla scorta di una regolare Licenza Edilizia (Provvedimento del Sindaco n. 177 del 24/02/1958 – vedasi Allegato “B”) e dunque in epoca antecedente l'entrata in vigore dell'attuale e vigente PRG di Comune di Catania che risale al 1964.**

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;

Dagli accertamenti effettuati presso Archivio Storico del Comune di Catania è emerso che l'intero fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato fu edificato sulla scorta del **“Provvedimento del Sindaco del Comune di Catania n. 177 rilasciato il 24 febbraio 1958**, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso in data 06.12.1957 e successivo **rinnovo di nulla osta del 29/05/1961** (vedasi Documenti in Allegato “B”).

In data 19/12/1961 fu rilasciata dalla Prefettura di Catania, visto l'atto di collaudo del 03/12/1961, la licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio.

L'immobile fu dunque realizzato tra il 1958 ed il 1962.

Presso l'Archivio Storico Comunale, lo scrivente ha visionato ed estratto una copia fotografica degli elaborati grafici allegati al Progetto di Costruzione dell'edificio cui appartiene l'immobile pignorato: **sulla scorta del sopralluogo effettuato** e dal confronto con gli elaborati progettuali ed i titoli abilitativi summenzionati, **si può concludere che l'immobile pignorato è conforme al contenuto della licenza edilizia, sia alle norme in**



materia edilizia-urbanistica, ad eccezione delle seguenti difformità scaturite da lavori di modifica delle opere interne e dei prospetti (tutt'ora in corso e incompleti) e che si evidenziano nelle seguenti Figg 9-10. nelle quali si riporta il confronto tra la pianta allegata al progetto originale di costruzione (Fig. 10) e la planimetria di rilievo eseguita dallo scrivente (Fig. 9).

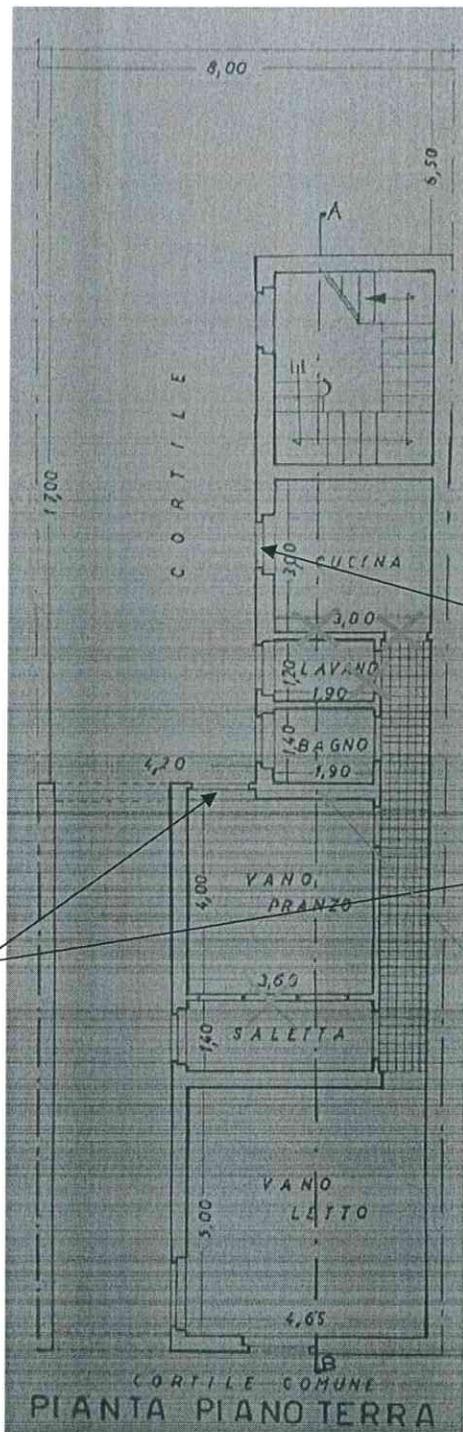


Figura 10 – Stralcio pianta di progetto del piano terra

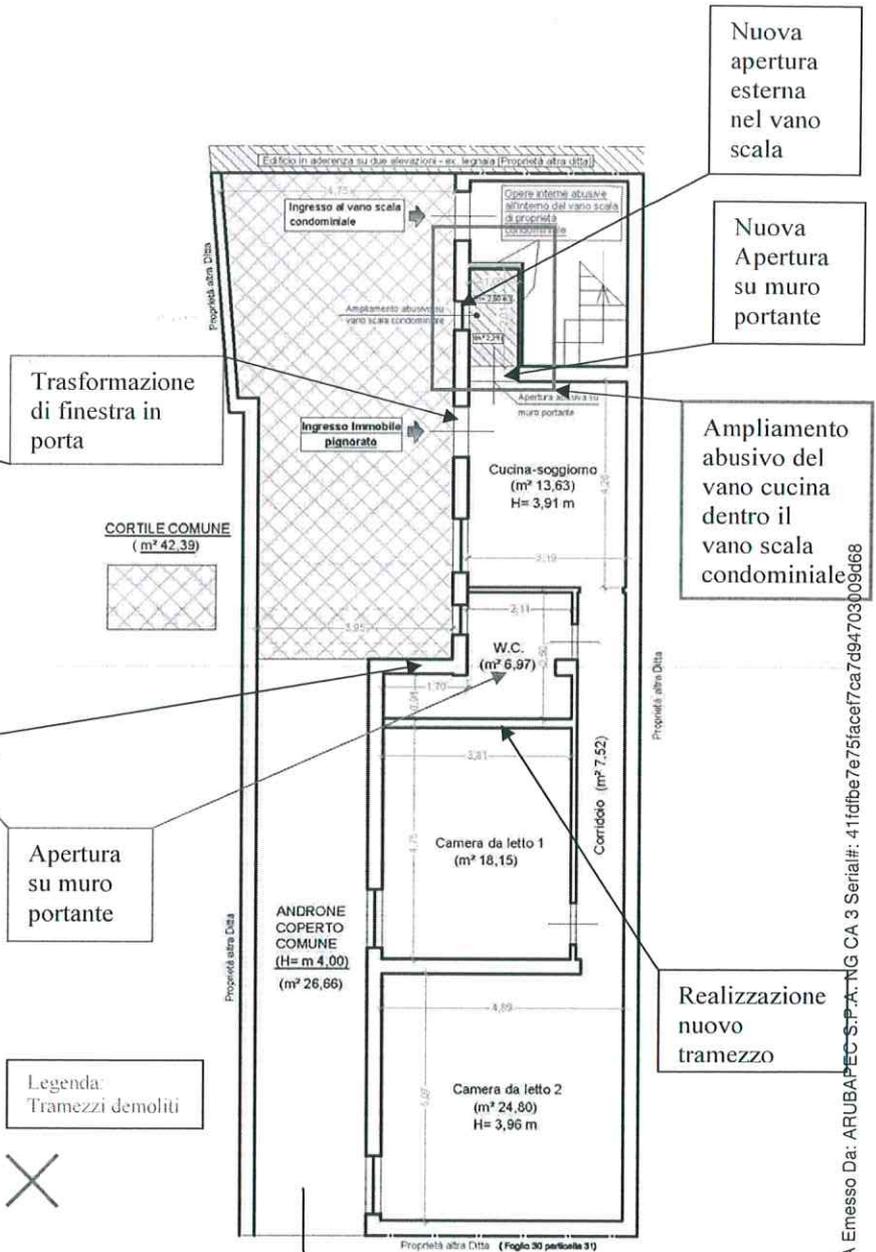


Figura 9 – Stralcio planimetria di rilievo immobile pignorato



ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE (rispetto al progetto approvato):

1. **Rispetto al progetto approvato** (Fig. 10), nello stato dei luoghi rilevato (Fig. 9) si riscontrano **modifiche della distribuzione interna realizzate (senza alcun titolo abilitativo)** in parte, attraverso la demolizione e/o la realizzazione di tramezzi divisorii ed in parte anche attraverso la **parziale demolizione di murature portanti** finalizzate all'esecuzione di nuove aperture. Trattandosi sia di opere interne che non incidono sulla statica dell'edificio ma **anche di opere che interessano parti strutturali dell'edificio (e dunque di interventi realizzati in assenza della SCIA) le difformità riscontrate dovranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario dell'immobile attraverso la presentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, di una richiesta di permesso in sanatoria da rilasciare ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 (recepito anche dalla L.R. 16/2016).**

Oltre agli oneri tecnici dovuti dall'aggiudicatario al professionista abilitato che sarà da Egli incaricato, **la sanatoria dell'intervento prevede** (ai sensi del comma 1 di cui al predetto art. 37) **il pagamento di una sanzione pecuniaria (pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento) e comunque** in misura non inferiore ad euro 516,00 ed, ai sensi del comma 4 dello stesso articolo, **il pagamento di una somma compresa tra 516 euro e 5164 euro** valutato dall'Agenzia del Territorio in funzione dell'aumento di valore dell'immobile.

Nella fattispecie, fermo restando che spetterà agli Organi Competenti la determinazione delle predette sanzioni, si specifica che **lo scrivente ritiene trascurabile**, in funzione dello stato dei luoghi riscontrato e degli interventi realizzati, **l'aumento di valore conseguito**, per cui **si può ritenere verosimile il pagamento di una sanzione complessivamente non superiore ad euro 1032.**

A tale somma, occorrerà aggiungere gli oneri tecnici per il professionista incaricato, che approssimativamente lo scrivente ritiene congruo stimare in euro 5.000,00, di cui:

- Pratica urbanistica completa per la sanatoria degli interventi (art. 37 DPR 380/01).....euro 4.000,00;
(comprende, altresì, le verifiche di rispondenza per interventi di riqualificazione energetica, come si configurano quelli eseguiti, ai sensi del Decreto Requisiti Minimi del 26/06/2015 e ss.mm.ii.)
- Certificazione di idoneità statica (art. 110 L.R. 04/2003):.....euro 1000,00;

2. Dal rilievo eseguito emerge che nel corso dei lavori (realizzati dai possessori dell'immobile, sulla base di quanto da loro dichiarati,) è stato **realizzato un ampliamento della cucina all'interno del vano scala di pertinenza condominiale**; pur essendo realizzato all'interno del volume dell'edificio, **l'intervento si configura come abusivo, poiché** il proprietario dell'immobile pignorato non ha diritto esclusivo all'esecuzione essendo avvenuto all'interno di una proprietà comune.

Per i motivi summenzionati, **l'intervento in parola si ritiene, oltre che abusivo, anche insanabile e dunque si rende necessaria la "rimessa in pristino"** dello stato dei luoghi mediante la demolizione



dei tramezzi nel vano scala, la ricostruzione della porzione di parete portante demolita ed il ripristino della finitura dei pavimenti e delle pareti all'interno del vano scala condominiale, ivi compresa la chiusura della finestra praticata nella parete esterna del vano scala stessa, al fine di dare luce al modesto locale ricavato.

A parere dello scrivente, si ritiene che la spesa "a corpo" che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi ammonti ad euro 2000,00;

Nel complesso, dunque, per la **sanatoria degli interventi abusivamente realizzati**, la spesa complessiva (Iva e oneri tecnici che l'aggiudicatario dovrà sostenere è pari a:

- Pratica urbanistica per la sanatoria degli interventi (art. 37 DPR 380/01).....euro 4.000,00;
- Sanzioni pecunarie presunte (comma 1 e 4 art. 37 DPR 380/01): euro 1016,00;
- Certificazione di idoneità statica (art. 110 L.R. 04/2003):.....euro 1.000,00;
- Ripristino dello stato di luoghi (rimozione ampliamento nel vano scala).....euro 2000,00

TOTALEeuro 8016,00

Spese che saranno detratte, in sede di stima, dal valore dell'immobile così come determinato al successivo punto s).

- 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 i relativi costi.*
- l. *in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

Come specificato al precedente punto i) cui si rimanda, l'immobile pignorato è conforme ai titoli abilitativi rilasciati ed ai progetti allegati, salvo alcune recenti difformità inerenti la realizzazione di "opere interne" e l'apertura di porte su muratura portante, regolarizzabili come già indicato al precedente punto i) inoltrando le



istanze indicate, rispettivamente al Comune di Catania ed al Genio Civile, entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento.

Riguardo l'**ampliamento riscontrato all'interno del vano scala condominiale**, come già evidenziato al punto i), **l'abuso non è sanabile e l'aggiudicatario dell'immobile, contestualmente alla regolarizzazione delle difformità, dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi**

Nel precedente paragrafo i), sono già state stimate le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi, relativamente alle opere non sanabili.

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;

L'immobile pignorato, come già evidenziato, sorge al piano terra di un edificio su due livelli fuori terra e confina, a Sud, in parte con cortile in parte con androne coperto, entrambi in comune con altre unità immobiliari come si evince dalla planimetria di rilievo riportata in Fig. 9 ed in Allegato "A", il tutto come anche emerge dalla lettura dell'atto di compravendita con cui la debitrice eseguita, [REDACTED], acquistò la piena proprietà dell'immobile pignorato.

Ne discende che di fatto **si riscontrano per l'immobile pignorato**, oltre le parti comuni di cui all'art. 1117 del Codice Civile, anche **delle pertinenze di uso comune quali (cortile e androne coperto) per le cui spese di manutenzione**, al pari che per le altre parti in comune di cui all'art. 117 del Codice Civile, si dovrà provvedere secondo una ripartizione funzione dei millesimi di proprietà.

Per quanto lo scrivente ha potuto appurare, nella condizione attuale, tutti gli immobili che partecipano al suddetto condominio (ovvero quelli sovrastanti l'immobile pignorato) e quello con esso confinante a Sud (ex. Legnaia), risultano disabitati e fanno tutti capo, ad eccezione dell'immobile pignorato, alla stessa ditta proprietaria motivo per cui non esiste un accordo scritto sulla ripartizione delle spese comuni ne, tantomeno, delle tabelle millesimali.

Per quanto premesso, **si informa il futuro aggiudicatario dell'immobile della presenza delle suddette parti e pertinenze in comune** e delle necessità, acquisita la proprietà dell'immobile, di stilare d'accordo con gli altri condomini, un piano di riparto delle spese in funzione dei millesimi di proprietà che dovranno essere calcolate con l'ausilio di tecnico abilitato o meglio ancora delle tabelle millesimali.

DIRITTO DI PASSAGGIO

Si premette che l'edificio cui appartiene l'immobile pignorato fu edificato tra il 1958 ed il 1961 dai coniugi [REDACTED] su un tratto di terreno (oggi identificato al foglio 30 del Comune di Catania, particella 32) a loro pervenuto per atto di donazione rogato il 03/01/1957 dal Notaio Agatino Giuffrida (n. di Rep. 37.077) registrato a Catania il 18/01/1957.



Nel predetto atto di donazione (vedesi copia in Allegato "B"), si evince che oggetto della donazione è: "Un piccolo tratto di terreno sciaroso, sito in Catania, al quale si accede da via Palermo n. 441, a mezzo di un androne coperto dal quale i donatari avranno solo diritto di passaggio, come pure avranno diritto di passaggio dal cortile, con divieto di sosta"

Se ne deduce, come invero si intuisce già sui luoghi, che per l'accesso all'immobile pignorato, partendo dal portone comune ubicato al civico n. 441 di via Palermo, si devono attraversare aree la cui proprietà è in capo ad altra ditta (cortile ed androne, ben evidenziate nella fig. 3 della presente relazione) e sulle quali l'aggiudicatario dell'immobile pignorato avrà solo diritto di passaggio senza possibilità di sosta alcuna.

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

Non si riscontrano secondo i rilievi, le informazioni e la documentazione acquisita, **vincoli e oneri di qualsiasi natura che saranno cancellati o che comunque rimarranno 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;

Esaminate le visure storiche dell'immobile pignorato e gli atti di provenienza, nonché l'atto di donazione con cui i predetti coniugi [REDACTED] ricevettero il terreno su cui successivamente edificarono l'immobile in parola, lo scrivente ha appurato, secondo la documentazione disponibile, che l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello, o uso civico ed in particolare si specifica che il diritto di proprietà sull'immobile pignorato da parte della debitrice esecutata deriva dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Arturo Pittella in data 25/07/2008, n. 80572 di repertorio, trascritto il 30/07/2008 ai nn. 46907/30500.

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;

Come già specificato, gli immobili che partecipano alle parti comuni (ivi compreso l'immobile pignorato) sono oggi disabitati, non esistono tabelle millesimali né piani di riparto delle spese comuni e sarà dovere dell'aggiudicatario, a seguito del decreto di trasferimento, concordare la costituzione di tabelle millesimali (che esulano dai compiti ricevuti in seno al mandato) per la cui redazione, ai fini della determinazione delle spese fisse di gestione e manutenzione, il tecnico incaricato dovrà procedere anche al rilievo degli altri immobili che partecipano alla cosa comune.

Dalle informazioni assunte, anche con il comproprietario degli immobili sovrastanti l'appartamento pignorato, **non esistono spese straordinarie deliberate o condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.**

Dalle informazioni in possesso dello scrivente, **non sono emersi procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**



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

In sede di sopralluogo effettuato il 26/07/2020 lo scrivente ha riscontrato, come ampiamente documentato in premessa, che l'immobile è disabitato, ma attualmente nelle disponibilità di terzi soggetti che tuttavia, in sede di sopralluogo non hanno esibito alcun valido titolo per l'occupazione.

Si tratta del signor [REDACTED] (identificato a mezzo C.I. rilasciata dal Comune [REDACTED]) e della sig.ra [REDACTED], che ha dichiarato di essere nata a [REDACTED].

Come indicato nella Comunicazione inviata al Giudice delle Esecuzioni in data 17/07/2020, i predetti signori [REDACTED] riferivano allo scrivente CTU di detenere il possesso dell'immobile pignorato sulla scorta di un preliminare di vendita sottoscritto con la proprietaria debitrice eseguita e per tale motivo di aver eseguito dei lavori di ristrutturazione nell'immobile, ancora non completi.

A tale proposito si specifica che **nessun titolo valido per l'occupazione dell'immobile è stato fornito** se non un foglio prestampato (quale fac-simile per compromesso di vendita – vedasi Allegato “B”) sul quale sono riportati i dati anagrafici della debitrice eseguita, una firma quale promittente venditrice ed al quale è altresì allegata copia della carta d'identità della stessa debitrice: mancano tuttavia i dati dei sig.ri [REDACTED] e non vi è traccia di alcun riferimento all'immobile oggetto del compromesso ne, tantomeno, all'immobile pignorato, motivo per cui il suddetto foglio è da ritenersi privo di validità.

Alla luce di ciò i suddetti signori furono avvisati che poteva essere disposta ufficialmente la liberazione da parte loro dell'immobile ed anche di astenersi da qualunque azione che avrebbe potuto sottrarre l'immobile alla Banca che ha lo pignorato.

Ciò premesso, con la comunicazione al Giudice delle Esecuzioni del 17/07/2020 (inoltrata per conoscenza al creditore procedente ed al custode giudiziario – copia in Allegato B) si è dato atto che **alla data del 26/06/2020, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risultava occupato da TERZI “SENZA VALIDO TITOLO”**.

Per completezza si comunica che successivamente al sopralluogo del 26/06/2020, lo scrivente fu contattato telefonicamente dalla debitrice eseguita che dichiarò di risiedere attualmente all'estero e di non aver sottoscritto alcun compromesso di vendita relativamente all'immobile pignorato.

r. *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della*



determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'immobile pignorato è costituito da un **appartamento residenziale** composto da **due vani** (camera da letto 1, camera da letto 2) ed accessori (cucina-soggiorno, w.c., corridoio), oltre la proporzionale comproprietà di **cortile e androne coperto di uso comune (condominiali)**, il tutto ubicato al piano terra di un fabbricato su **due elevazioni fuori terra sito in Catania, via Palermo n. 441.**

L'ingresso all'edificio cui l'immobile pignorato appartiene avviene mediante un portone d'ingresso comune che si attesta al civico n. 441 di via Palermo; il portone in parola immette in un cortile di proprietà altra ditta (*sul quale si ha diritto di passaggio, come si evince dagli atti di provenienza*) percorrendo il quale si giunge, attraversando un androne coperto di uso comune, nel cortile condominiale sul quale si affaccia l'immobile pignorato;

il tutto come meglio rappresentato nella seguente fig. 11 :

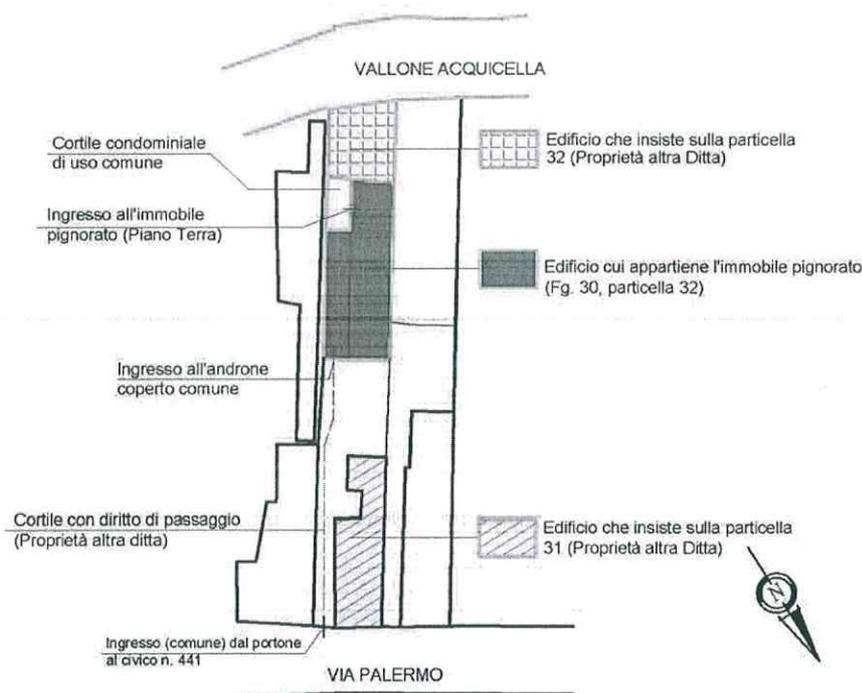


Figura 11- Inquadratura territoriale con la rappresentazione dei percorsi di accesso all'area ove sorge l'immobile pignorato

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'appartamento confina:

- a Nord, con cortile di proprietà altrui (sul quale si ha solo il diritto di passaggio);
- a Sud, in parte con vano scala condominiale ed in parte con unità immobiliare di proprietà altrui;
- ad Est, in parte con cortile ed in parte con androne coperto, entrambi di uso condominiale;
- ad Ovest l'appartamento confina con terreno libero di proprietà altrui;



L'immobile pignorato risulta censito in Catasto al Foglio 30 del Comune di Catania, part. 32, sub. 1, piano Terra, categoria A/4, classe 5.

L'appartamento presenta un'altezza interna netta pari a m 3,95 circa.

Sulla scorta del rilievo effettuato, la superficie netta calpestabile dell'appartamento, al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è risultata pari a m² 71,07 (superficie lorda= 87,75 m²) (esclusi cortile ed androne coperto di uso comune, aventi una superficie netta di 69,05 m²).

In sintesi vengono riportati, per l'immobile pignorato, le distinte superfici nette dei vani in cui è suddiviso, incluse le aree di pertinenza condominiale (cortile e androne comune) ed escluso l'ampliamento abusivamente realizzato all'interno del vano scala che, come già specificato, dovrà essere rimosso a cura dell'aggiudicatario procedendo alla "rimessa in pristino":

APPARTAMENTO		
Descrizione Locale (Vano)	Superficie Netta (m ²)	Altezza Locale
1. Cucina-Soggiorno	mq 13,63;	H= 3,91 m;
2. Corridoio	mq 7,52;	“ “ “
3. W.C.	mq 6,97;	“ “ “
4. Camera da letto 1	mq 18,15;	“ “ “
5. Camera da letto 2	mq 24,80;	H= 3,96 m;
<u>Sommano</u>	mq 71,07	<i>(Superficie interna Utile)</i>
6. Cortile coperto condominiale	mq 26,66;	
7. Cortile scoperto condominiale	mq 42,39;	
<u>Sommano</u>	mq 69,05;	<i>(Superficie utili esterna condominiale)</i>

Ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile, lo scrivente ha assunto quale **superficie commerciale, la superficie interna dell'immobile al lordo dei muri interni e perimetrali**, conteggiando questi ultimi per metà qualora in comune con proprietà di altra ditta; il tutto come meglio specificato al successivo punto s).

CARATTERISTICHE INTERNE, STATO DI MANUTENZIONE, IMPIANTI

Si premette che a seguito dei **lavori di ristrutturazione (ancora in corso)** l'immobile si presenta all'interno allo stato grezzo con finiture (intonaci e pavimenti) per lo più ancora da realizzare e con gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento in fase di ristrutturazione:



Appartamento

- Pavimentazione interna: L'immobile in origine presentava pavimentazione in graniglia di cemento (ancora in parte visibile) ma per lo più rimossa a seguito dell'avvenuta realizzazione di nuovi massetti: pertanto **si rende necessario posare su tutta la superficie interna la nuova pavimentazione**;
- Pavimentazione esterna: **le superfici calpestabili delle parti comuni esterne**, quali cortile scoperto ed androne coperto, si trovano allo stato grezzo, prive di pavimentazione e **ricoperte con un massetto di cemento sconnesso e degradato**;
- Pareti interne: quasi tutte intonacate, ad eccezione del tramezzo di nuova realizzazione, in parte sono ancora tinteggiate con la vecchia pittura a ducotone ed in parte sono prive dello strato di finitura e pittura; in bagno e cucina, mancano la maiolica di rivestimento, ancora da posare;
- Pareti esterne: a causa dei lavori in corso, che hanno interessato anche le aperture esterne, **la facciata esterna al piano terra (come peraltro si evince dalla documentazione fotografica in Allegato "A") necessita di un intervento di manutenzione ordinaria, mediante picchettatura dell'intonaco, rasatura con rete in fibra e successiva finitura con pittura o strato di finitura**;
- Soffitti: si presentano, per lo più, con pittura in discreto stato di conservazione che **necessità solo di un intervento di "rinnovamento"** mediante posa in opera di fissativo e di due mani di pittura per interni;
- Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, **al momento del sopralluogo risultava in corso di realizzazione ma ancora incompleto**: necessita pertanto di un **intervento di completamento e verifica** da parte di impresa specializzata in lavori elettrici che possa rilasciare al termine dei lavori il certificato di conformità e rispondenza alla normativa vigente, **predisponendo e certificando il funzionamento, in particolare, dell'interruttore differenziale (salvavita) e dell'impianto di messa a terra**.
- Impianto idraulico: del tipo incassato, è stato anch'esso di rifacimento e ristrutturazione sia per quanto l'adduzione sia per lo scarico; **nel bagno mancano sia i sanitari (vaso, bidet, doccia e lavabo) che i rubinetti di erogazione**;
- Impianto di riscaldamento: mancante; **l'immobile andrà presumibilmente riscaldato con pompe di calore**, da installare nei singoli locali, **oltre quella già rinvenuta in camera da letto** ma della quale non è noto il regolare funzionamento ne l'epoca di installazione;
- Impianto citofonico: dovrà essere oggetto di verifica e installazione da parte impresa impianti elettrici;
- Impianto antenna TV terrestre: da realizzare;
- Porte interne: **assenti**;
- Infissi esterni: **anch'esse oggetto di intervento** in seno ai lavori di ristrutturazione in corso; **manca il portoncino d'ingresso** e sugli altri infissi (da poco sostituiti) **mancano i serramenti esterni, quali le persiane**; i lavori in corso di esecuzione (da regolarizzare anche sotto il profilo urbanistico), avendo comportato la sostituzione degli infissi, rientrano tra gli interventi di riqualificazione energetica di cui al



decreto requisiti minimi del 26/06/2015 e pertanto, in seno alla presentazione della SCIA già citata al paragrafo i), **il tecnico incaricato dovrà verificare che gli infissi installati rispettino i limiti di trasmittanza termica previsti dalla normativa vigente**, verifica che esula dai compiti assegnati allo scrivente, in seno al mandato ricevuto: tuttavia, da un esame a prima vista, è plausibile che per la regolarizzazione dell'intervento in corso di esecuzione, la trasmittanza termica delle chiusure trasparenti oggetto di sostituzione debba essere diminuita o con la sostituzione degli infissi stessi o con l'aggiunta di serramenti oscuranti, quali le persiane, il tutto per una spesa a carico dell'aggiudicatario facente parte di quella necessaria per il completamento dei lavori ancora in corso;

- **Portone di ingresso:** porta d'ingresso mancante: da posare in opera in seno al completamento dei lavori;

Complessivamente, a causa dei lavori in corso, **l'immobile pignorato si trova allo stato incompleto e non potrà essere abitato se non prima siano ultimati e certificati i lavori iniziati**, secondo le indicazioni predette.

Ai fini della spesa a tale scopo necessaria, sulla base della propria conoscenza del mercato dei lavori edili e del prezzo dei materiali e forniture, lo scrivente stima una spesa complessiva per il completamento dei lavori, valutata "a corpo", di ulteriori euro 10.000 che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il completamento dei lavori edili e degli impianti (incluso rilascio di certificazione di conformità degli impianti, secondo legge).

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli spazi di natura condominiale a servizio anche dell'immobile pignorato, sono costituiti dal **cortile comune** antistante l'ingresso all'appartamento e dall'**androne coperto** adiacente parte del prospetto Est del fabbricato.

Si sottolinea, oltre il **cattivo stato di manutenzione della pavimentazione in cemento di tali superfici** (realizzata con massetto grezzo di calce e cemento), che il **soffitto dell'androne coperto** (come peraltro si evince dalla documentazione fotografica in Allegato "A") sta **subendo fenomeno di sfondellamento** a carico del solaio latero-cemento con **probabile caduta di materiale**, motivo per cui si rende necessario nel breve periodo **un intervento di riparazione**, che coinvolga, nella partecipazione alle spese, anche i proprietari dell'appartamento sovrastante.

EPOCA DI COSTRUZIONE E CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'IMMOBILE

Preso visione del progetto e dei documenti allegati al titolo abilitativo ("**Provvedimento del Sindaco del Comune di Catania n. 177 rilasciato il 24 febbraio 1958 e ss. Proroghe**") sulla scorta del quale fu edificato l'intero fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato, vista anche la planimetria catastale dell'immobile, si evince che l'**ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato avvenne presumibilmente nel 1962 (comunque entro il 1965)**, mentre i lavori iniziarono tra il 1958 ed il 1959.

L'immobile in oggetto è stato costruito con **struttura portante in muratura di pietra lavica listata e solai latero-cementizi**.



DESTINAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'area in cui si trova l'immobile pignorato ricade nella parte più a Sud della via Palermo, a ridosso dell'Asse attrezzato (una strada di collegamento a doppia carreggiata che collega l'autostrada A19 Catania-Palermo alle zone periferiche della Città di Catania) che penetra nella Città attraverso la direttrice che da Sud-Ovest porta a Nord- Est.

L'arteria di via Palermo su cui sorge l'immobile pignorato è delimitata, ambo i lati, da vecchie case terrane (al più su due elevazioni) risalenti agli anni '50 del XX secolo ma anche ad epoca precedente; oltre questa cinta, l'area in questione, a Sud-Ovest, è delimitata dal vallone o torrente Acquicella, mentre a Nord –Est si sviluppa un'area edificata con edifici plurifamiliari a più livelli (sei o è più) afferenti all'edilizia economico-popolare sorta a partire dagli anni ' 60.

Nei pressi dell'abitazione sorgono istituti di istruzione di ogni ordine e grado come ad esempio l'Istituto Tecnico Industriale Cannizzaro ed il "Lucia Mangano", l'Istituto Comprensivo Statale S. Giovanni Bosco ed il Circolo Didattico Statale "Caronda".

Riguardo i principali servizi di necessità quali farmacie ed esercizi commerciali di qualsiasi genere (Panifici, Bar, etc..) essi sono facilmente raggiungibili mentre l'Ufficio Postale più vicino sorge a circa 1 Km di distanza. Nel complesso l'edificio sorge in area periferica, ma ben collegata, attraverso la struttura viaria, sia al centro della Città sia, attraverso l'Asse dei Servizi, all'autostrada Catania-Palermo ed alla tangenziale Ovest di Catania.

- s. *determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresi 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;*

Premesso tutto quanto sopra riportato, si procede con la determinazione del valore venale attuale del bene immobile pignorato;

Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetico - comparativa e per capitalizzazione del reddito.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto del fabbricato da stimare con altre unità immobiliari similari ubicate nella stessa zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

L'immobile oggetto di stima è stato comparato ad altri beni immobili simili trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione, per i quali mediante indagini di mercato condotte presso gli operatori economici del settore edilizio (notai, agenzie immobiliari) si è venuti a conoscere il prezzo di mercato più recente e che può con buona approssimazione può considerarsi attuale.



Quale parametro tecnico, assunto per la comparazione, **si è scelta la superficie coperta lorda** degli immobili determinata includendo i muri perimetrali, computati al 50% qualora in comunione con immobili confinanti e i tramezzi interni per l'intero.

Alla luce delle condizioni generali dell'immobile, tenuto conto delle sue caratteristiche strutturali e tipologiche, della destinazione d'uso dell'area su cui sorge il fabbricato, avendo assunto la **superficie lorda commerciale** quale parametro tecnico, relativo al fabbricato oggetto di valutazione, da rapportare alla somma dei parametri tecnici dei beni analoghi a quello oggetto di stima, **è scaturito per il bene in esame il seguente valore di mercato per metro quadro di superficie lorda commerciale:**

- € 700,00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale, computando a tal fine;
- Il 100% della superficie interna lorda ;

Dai rilievi effettuati si è ottenuto:

- **APPARTAMENTO RESIDENZIALE (categoria catastale A/4):**

1. Superficie lorda coperta APPARTAMENTO:	mq 87,75;
---	-----------

I VALORI IN FUNZIONE DEL METODO DI CALCOLO DELLE SUPERFICI RISULTANO:

▪ Superficie lorda commerciale appartamento	(87,75 mq) al 100%	mq 87,75;
---	--------------------	-----------

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il **seguito valore di mercato dell'immobile:**

$V_{Imm, (1^o \text{ criterio})} = mq \ 87,75 \times 700,00 \text{ €/mq} = 61.425,00 \text{ €} = \text{VALORE IMMOBILE (1^o Criterio)}$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questa stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che risulta possibile ottenere dall'immobile in esame. L'analisi degli stessi permette di determinare il reddito netto dell'immobile e attraverso la successiva capitalizzazione del reddito, mediante un saggio di interesse che a tal proposito si assume pari al 3,5 %, si ottiene il valore di mercato dello stesso.

Le operazioni caratteristiche del secondo criterio di stima in successione sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
2. determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
3. determinazione delle spese medie annue (S);
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r);
5. capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r di capitalizzazione);
6. aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale: $V = (R-S)/r$



L'affitto medio per unità similari ubicati nella stessa zona, ammonta mediamente a € 250,00 euro mensili. Considerato che le spese annue (per questa tipologia di immobili) ammontano a circa il 35% e che il tasso di capitalizzazione può assumersi pari al 3,5 % si ottiene:

- Reddito annuo lordo $R_{app} = € 250,00 \times 12 = € 3.000,00$
- Spese medie annue $S_{app} = 35\% \times R = € 3.000 \times 0,35 = € 1.050,00$;
- Reddito annuo netto $R_n = R - S = € 3.000,00 - € 1.050,00 = € 1.950,00$
- Tasso di capitalizzazione $r = 0,035$;

$$V_{Imm, (2^\circ \text{ criterio})} = (R - S) / r = € 1.950,00 / 0,035 = 55.714,29 = \text{VALORE IMMOBILE (2^\circ \text{ Criterio})}$$

I due valori, $V_{Imm, (1^\circ \text{ criterio})}$ e $V_{Imm, (2^\circ \text{ criterio})}$ ottenuti, rispettivamente, mediante stima sintetico-comparativa e per capitalizzazione del reddito, si discostano poco l'uno dall'altro e pertanto si ritiene congruo valutare il valore di mercato dell'immobile pari alla media tra i due e porre:

$$V'_{Imm} = (V_{Imm, (1^\circ \text{ criterio})} + V_{Imm, (2^\circ \text{ criterio})}) / 2 = €. (61.425,00 + 55.714,29) / 2 = €. 58.569,65$$

Al valore così determinato, occorre sottrarre le seguenti voci di spesa:

1. **€. 8.016,00** per la sanatoria dei lavori in corso come stimata al precedente punto i);
2. **€. 550,00**, per l'aggiornamento della planimetria catastale (da eseguire, dopo l'aggiudicazione, all'ottenimento del permesso in sanatoria (ai sensi art. 37 DPR 380/01);
3. **€. 10.000,00 per i lavori di completamento degli impianti e di finitura dell'immobile** (compreso il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, a completamento avvenuto, da parte di impresa abilitata, il tutto come indicato al precedente punto r);

per un totale di spese a carico dell'aggiudicatario pari ad euro:

$$€. (8.016 + 550,00 + 10.000,00) = €. 18.566,00$$

Detraendo le spese così computate, dal valore di mercato V'_{Imm} , testè determinato, si ottiene:

$$V''_{Imm} = V'_{Imm} - €. 18.566,00 = €. 58.569,65 - €. 18.566,00 = \underline{\underline{€ 40.003,64}}$$

Al Valore così determinato, in accordo al mandato ricevuto, lo scrivente ritiene dover applicare **una riduzione del 15%**: ciò al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia, nel caso di vendita dell'asta, per eventuali vizi del bene venduto.

Si ottiene pertanto che **il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima** risulta pari a:

$$V'''_{IMMOBILE} = € 40.003,64 * 0,85 = € \underline{\underline{34.003,10}}$$

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene congruo porre:

$V_{IMMOBILE} =$ Euro **35.000,00** **VALORE STIMATO IMMOBILE**

*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;*



Si dovrà procedere alla vendita del seguente lotto unico:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO residenziale, composto da **due vani** (camera da letto 1, camera da letto 2) **ed accessori** (cucina-soggiorno, w.c., corridoio), **per la quota di 1/1 in piena proprietà**, ubicato al piano terra di un edificio per civile abitazione, per una **superficie netta calpestabile di 71,07 m²**, oltre la proporzionale comproprietà di **cortile e androne coperto di uso comune (condominiali)** aventi una superficie calpestabile totale di **circa 70,00 m²**.

L'immobile è sito nel **Comune di Catania (CT)**, via Palermo n. 441, piano terra, censito in **Catasto Foglio 30, part. 32, sub. 1**, categoria A/4, classe 5.

Base d'asta: **€ 35.000,00 (trentacinquemilaeuro)**.

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;*

La richiesta documentazione fotografica del bene, interna ed esterna, **è riportata nell' allegato "A"** unitamente alla planimetria catastale ed alla planimetria di rilievo.

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.*

La procedura esecutiva non riguarda beni indivisi: più precisamente, nella fattispecie, **è presente un unico bene pignorato per la quota di 1/1 in piena proprietà**.



CONCLUSIONI

Il sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa presente quanto segue:

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il seguente immobile:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO residenziale, composto da **due vani** (camera da letto 1, camera da letto 2) **ed accessori** (cucina-soggiorno, w.c., corridoio), **per la quota di 1/1 in piena proprietà**, ubicato al piano terra di un edificio per civile abitazione, per una **superficie netta calpestabile di 71,07 m²**, oltre la proporzionale comproprietà di **cortile e androne coperto di uso comune (condominiali)** aventi una superficie calpestabile totale di **circa 70,00 m²**.

L'immobile è sito nel Comune di Catania (CT), via Palermo n. 441, piano terra, censito in **Catasto Foglio 30, part. 32, sub. 1**, categoria A/4, classe 5.

Base d'asta: **€ 35.000,00 (trentacinquemilaeuro)**.

L'immobile è stato regolarmente edificato sulla scorta dei seguenti titoli edilizi:

- **“Provvedimento del Sindaco del Comune di Catania n. 177 rilasciato il 24 febbraio 1958**, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso in data 06.12.1957 e successivo **rinnovo di nulla osta del 29/05/1961** (vedasi Documenti in Allegato “B”).
- Licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata il 19/12/1961 dalla Prefettura di Catania, visto l'atto di collaudo del 03/12/1961 (Licenza d'uso in Allegato “B”);

Sono state riscontrate diverse difformità rispetto al progetto autorizzato consistenti in:

- **Realizzazione senza titolo edilizio di opere interne e strutturali** che hanno comportato sia lo spostamento e la demolizione di tramezzi divisorii, sia la realizzazione di due nuove aperture su murature portanti, ivi compresi il rifacimento degli impianti elettrico ed idrico sanitario nonché la sostituzione infissi esterni. Si tratta di **opere realizzate senza titolo edilizio, ancora in corso di esecuzione, per le quali è necessario chiedere la sanatoria dell'intervento ai sensi dell'art. 37 del DPR 380'01**, entro **120 giorni dal Decreto di Trasferimento**, fermo restando che i lavori per rendere agibile ed abitabile l'immobile dovranno essere realizzati dall'aggiudicatario.

Nel complesso si prevedono spese, a carico dell'aggiudicatario, per oneri tecnici, sanzioni e lavori edili, pari ad euro 18.556;;

- **Ampliamento abusivo e non sanabile della superficie coperta dell'immobile** all'interno del vano scala condominiale: dovrà essere cura dell'aggiudicatario provvedere a sue spese al ripristino dello stato dei luoghi con una spesa già conteggiata nella predetta somma di cui al punto precedente;

L' immobile è attualmente libero.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA ma soltanto alla tassa di registro.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E.



Si allegano alla presente:

1. **ALLEGATO A**

comprensivo di:

- Documentazione fotografica;
- Planimetria catastale;
- Planimetria di rilievo dell'immobile.

2. **ALLEGATO (B), depositato esclusivamente presso il Tribunale:**

Seguirà, con deposito telematico in separata "busta", l'ISTANZA DI LIQUIDAZIONE ONORARIO E SPESE, inoltrata esclusivamente al Tribunale di Catania:

Si rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento e per ogni futuro incarico che la S.V. Ill.ma vorrà affidarmi.

Mascalucia, 19 novembre 2020

Il C.T.U.

(dott. ing. Gianbattista RIVIDDI)

