

ING. GIUSEPPE ALEO

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE - DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

Procedura esecutiva immobiliare n. 555/2019

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Effettuati i sopralluoghi e i necessari accertamenti, si risponde di seguito ai quesiti del mandato conferito 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

**Il bene pignorato è un appartamento su tre piani, sito a Bronte (CT), Via Socrate n. 1 e n. 3, censito in catasto fabbricati al foglio 82, particella 5073 sub 3 e particella 5075 sub 4, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 5<sup>^</sup>, consistenza catastale di 6,5 vani, superficie catastale totale di 140 mq e rendita catastale di euro 214,85, confinante nell'insieme con Via Socrate, Via [REDACTED], proprietà [REDACTED] suoi aventi causa e proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvi migliori e più esatti confini.**

- 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

Vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione (registro generale n. 29804, registro particolare n. 22043, data di presentazione



23/07/2019) e i dati del bene pignorato sono riportati correttamente. È stato, inoltre, verificato che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori.

- c. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione, né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius), ovvero eventuali casi dubbi

I debitori esecutati, coniugi in regime di comunione legale dei beni, risultano proprietari del bene pignorato, in ragione di ½ ciascuno, per averlo acquistato, da potere dei coniugi [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], nata a [REDACTED] con atto di compravendita del 27/07/2006, rogato dal Notaio in Catania Maria Caterina Agosta, rep. n. 18629, raccolta n. 5496, trascritto il 11/08/2006 ai nn. 55830/32859.

Ai coniugi [REDACTED] il bene è pervenuto con atto di donazione del 12/02/1998, rogato dal Notaio Nunzio Isola, rep. n. 34278, raccolta n. 21059, trascritto il 19/02/1998 ai nn. 4842/3938.

- 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

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del 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

Non risulta documentazione mancante.

- 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

Sul bene pignorato, risultano iscritte le seguenti formalità:

- **iscrizione n. 23668/4346 del 24/04/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num.rep. 3832/2453 in Notar Luca Antongiulio del 22/04/2008**

a favore: Banco di Sicilia Società Per Azioni, con sede a Palermo, codice fiscale 05102070827 (domicilio ipotecario eletto Bronte, Piazza Vincenzo Castiglione, 3)

contro: [redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted]  
[redacted] e [redacted], nata a [redacted], codice fiscale [redacted]

mutuo di euro 62.000,00 - durata 20 anni - ipoteca euro 93.000,00

- **trascrizione n. 29804/22043 del 23/07/2019 nascente da pignoramento n. 7158/2019 del 01/07/2019 Ufficiale Giudiziario di Catania**

a favore: Unicredit spa, con sede a Milano, codice fiscale 00348170101

contro [redacted], nato a [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted] e [redacted], nata a [redacted], codice fiscale [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 al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

**Il bene pignorato è un appartamento su tre piani, sito a Bronte (CT), Via Socrate n. 1 e n. 3, censito in catasto fabbricati al foglio 82, particella 5073 sub 3 e particella 5075 sub 4, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 5<sup>Λ</sup>, consistenza catastale di 6,5 vani, superficie catastale totale di 140 mq e rendita catastale di euro 214,85.**

Il bene è stato correttamente individuate nell'atto di pignoramento.

L'appartamento riceve ingresso da Via Socrate n. 1 e n. 3.

Una scala interna, ubicata in posizione centrale, in corrispondenza della porta di ingresso da Via Socrate n. 1, disimpegna i tre piani dell'appartamento.

Il piano terra è costituito da un vano con ingresso autonomo da Via Socrate n. 3, un secondo vano buio retrostante e un piccolo w.c. privo degli apparecchi sanitari, tutti ubicati a nord-est della scala interna, e da un ripostiglio e un secondo w.c. ubicati a sud-ovest della scala interna.

Il primo piano è costituito da due vani, ubicati il primo a nord-est e il secondo a sud-ovest della scala interna.

Il secondo piano è costituito da una cucina con terrazzino esterno, ubicati a nord-est della scala interna, e da un vano, ubicato a sud-ovest della scala interna, che riceve accesso dal terrazzino esterno.

La planimetria catastale è leggermente difforme dallo stato di fatto attuale dell'appartamento, ma, trattandosi di modifiche di lieve entità, che non hanno variato sostanzialmente la consistenza dell'appartamento, non si è proceduto alla sua correzione.



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

Trattandosi di un edificio costruito in area urbana del Comune di Bronte, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

- i. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità*

L'appartamento pignorato era originariamente costituito da due distinte unità immobiliari, ciascuna delle quali si sviluppava su tre elevazioni fuori terra.

La prima delle due unità immobiliari, ubicata in angolo fra via Socrate e Via Cardinale De Luca, era servita da una scala interna, oggi demolita, ed era costituita da un singolo vano, per ciascuno dei tre piani.

Per detta unità immobiliare, il Comune di Bronte ha rilasciato, in data 18/01/1965, alla ditta [REDACTED] (pratica n. 1092/1965), nulla osta per l'esecuzione dei lavori di costruzione del secondo piano dell'immobile, costituito prima soltanto da due elevazioni fuori terra, e successivamente, in data 17/03/2006, alla ditta [REDACTED], concessione edilizia in sanatoria n. 1060 (pratica n. 104 del 17/03/1986) per la regolarizzazione dello stesso piano secondo, che era stato realizzato in maniera difforme rispetto al progetto approvato nel 1965.



La seconda delle due unità immobiliari originarie, attigua a nord-est alla prima, era costituita sempre da tre piani fuori terra e comprendeva, al suo interno, la scala di collegamento tuttora esistente e i vani ubicati a nord-est di detta scala interna di collegamento.

Per la seconda unità immobiliare, il Comune di Bronte ha rilasciato, in data 22/03/1986, alla ditta [REDACTED], concessione edilizia in sanatoria n. 5/86 (pratica n. 011 del 18/10/1985) per la regolarizzazione dei piani primo e secondo, realizzati nell'anno 1962, senza titolo edilizio, al di sopra di una costruzione a piano terra preesistente.

Le due distinte unità immobiliari originarie, oggetto delle concessioni edilizie in sanatoria sopra citate, sono state poi abusivamente accorpate, con l'esecuzione di opere edili non autorizzate, che hanno comportato la demolizione di una delle due scale interne preesistenti, l'ampliamento del varco murario esistente fra i due vani al piano terra ubicati a nord-est della scala interna tuttora esistente e l'apertura di tre varchi murari, uno per ciascuno dei tre piani, necessari per unificare le due unità immobiliari originarie e realizzare l'appartamento oggi esistente.

I lavori abusivamente eseguiti sono stati regolarizzati soltanto in catasto, mediante il deposito della planimetria del nuovo appartamento realizzato con l'accorpamento delle due unità immobiliari originarie, ma non sono stati regolarizzati né in comune, né presso l'ufficio del Genio Civile competente.

Successivamente al deposito della nuova planimetria catastale, avvenuto in data 23/07/1998, sono state inoltre eseguite ulteriori lievi modifiche nella distribuzione interna dell'appartamento, che dovranno, quindi, essere regolarizzate sia in catasto, che al comune.

Da informazioni assunte presso gli uffici competenti, i costi di regolarizzazione dello stato attuale dell'appartamento presso il catasto, il comune e l'ufficio del Genio Civile ammontano a circa **20.000,00 euro**,



compresi sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche e costi degli interventi edili necessari per regolarizzare l'immobile presso il Genio Civile.

- 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, verifici 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

Si è già risposto al punto precedente.

- k.** Verifici, 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<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi

Si è già risposto ai punti precedenti.

- 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 verifici se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Si è già risposto ai punti precedenti.



- m. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale,** gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Non sono stati accertati formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

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

Non sono stati accertati formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

- 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

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

- 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**

Trattasi di una costruzione non facente parte di un condominio.

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

L'appartamento pignorato è risultato disabitato.





- 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

Come già detto, l'appartamento pignorato, costituito da tre piani fuori terra, presenta due distinti ingressi da Via Socrate n. 1 e n. 3.

Una scala interna, ubicata in corrispondenza della porta di ingresso da Via Socrate n. 1, disimpegna i tre piani dell'appartamento.

Il piano terra è costituito da un vano con ingresso autonomo da Via Socrate n. 3, un secondo vano buio retrostante e un piccolo w.c. privo degli apparecchi sanitari, tutti ubicati a nord-est della scala interna, e da un ripostiglio e un secondo w.c. ubicati a sud-ovest della scala interna.

Il primo piano è costituito da due vani, ubicati il primo a nord-est e il secondo a sud-ovest della scala interna.

Il secondo piano è costituito da una cucina con terrazzino esterno, ubicati a nord-est della scala interna, e da un vano, ubicato a sud-ovest della scala interna, che riceve accesso dal terrazzino esterno.



L'appartamento, avente pessime caratteristiche tipologiche e distributive, è risultato disabitato e in stato di abbandono.

Le finiture edili sono di scarsa qualità (pavimenti in scaglette di marmo, infissi esterni alcuni in legno e altri in alluminio, infissi interni in legno tamburato) e si presentano in cattive condizioni di manutenzione e d'uso.

- s. Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento pignorato si è fatto riferimento ai valori di mercato al metro quadrato di superficie lorda, rilevati nel primo semestre del 2021 dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo scadente, ubicate nelle aree circostanti l'immobile in oggetto, compresi fra 370,00 e 550,00 euro/mq.

Ciò premesso, da informazioni assunte presso operatori economici e agenzie immobiliari, tenuto conto delle pessime caratteristiche tipologiche e distributive dell'appartamento e delle sue cattive condizioni di manutenzione e d'uso e considerata la superficie commerciale, pari alla superficie catastale totale (mq 140), si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale dell'appartamento possa essere stimato in ragione di euro/mq 450,00 e, quindi complessivamente, detraendo i costi necessari per la sua regolarizzazione (20.000,00 euro), nella somma di euro 43.000,00 (140 x 450,00 - 20.000,00).



- f. 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

Applicando una riduzione del 20% sul prezzo, che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il valore attuale del bene pignorato può essere stimato, in arrotondamento, nella somma di euro  $43.000,00 \times 80\% = \sim$  **euro 34.000,00 (euro trentaquattromila e centesimi zero).**

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

Trattasi di un unico immobile.

- 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.

Si allega documentazione fotografica del bene pignorato:

- foto FO-01 - prospetto su Via Cardinale De Luca;
- foto FO-02 - angolo fra Via Cardinale De Luca e Via Socrate;
- foto FO-03 - prospetto su Via Socrate;
- foto FO-04 e FO-05 - ingressi da Via Socrate n. 1 e n. 3;
- foto FO-06 - balcone al primo piano su Via Socrate;
- foto FO-07 - vano di ingresso da Via Socrate n. 3;
- foto FO-08 e FO-09 - vano retrostante il vano di ingresso;
- foto FO-10 e FO-11 - w.c., privo di apparecchi sanitari, attiguo al vano di ingresso;



- foto da FO-12 a FO-15 - ripostiglio e w.c. ubicati a sud-ovest della scala interna di collegamento fra i tre piani;
- foto FO-16 - rampa di collegamento fra i piani terra e primo;
- foto da FO-17 a FO-22 - vani al primo piano;
- foto FO-23 - rampa di collegamento fra i piani primo e secondo;
- foto da FO-24 a FO-28 - vani e terrazzino esterno al secondo piano.

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

Non si tratta di beni indivisi.

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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero, o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato

perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Si allegano:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) visura catastale dell'appartamento pignorato;
- 3) titoli di provenienza citati:
  - atto di donazione del 12/02/1998 rogato dal Notaio Isola;
  - atto di compravendita del 27/07/2006 rogato dal Notaio Agosta;
- 4) visure ipotecarie e note di trascrizione;
- 5) nulla osta e concessioni edilizie:
  - nulla osta del 18/01/1965 - pratica n. 1092;
  - concessione edilizia in sanatoria n. 5/86 del 22/03/1986;
  - concessione edilizia in sanatoria n. 1060 del 17/03/2006;
- 6) planimetrie:
  - PL-01 - estratto di mappa catastale;
  - PL-02 - planimetrie catastali;
  - PL-03 - planimetria catastale con le modifiche riscontrate;
- 7) documentazione fotografica dell'appartamento pignorato:
  - foto FO-01 - prospetto su Via Cardinale De Luca;
  - foto FO-02 - angolo fra Via Cardinale De Luca e Via Socrate;
  - foto FO-03 - prospetto su Via Socrate;
  - foto FO-04 e FO-05 - ingressi da Via Socrate n. 1 e n. 3;
  - foto FO-06 - balcone al primo piano su Via Socrate;
  - foto FO-07 - vano di ingresso da Via Socrate n. 3;



- foto FO-08 e FO-09 - vano retrostante il vano di ingresso;
- foto FO-10 e FO-11 - w.c., privo di apparecchi sanitari, attiguo al vano di ingresso;
- foto da FO-12 a FO-15 - ripostiglio e w.c. ubicati a sud-ovest della scala interna di collegamento fra i tre piani;
- foto FO-16 - rampa di collegamento fra i piani terra e primo;
- foto da FO-17 a FO-22 - vani al primo piano;
- foto FO-23 - rampa di collegamento fra i piani primo e secondo;
- foto da FO-24 a FO-28 - vani e terrazzino esterno al secondo piano.

Catania 28/02/2022

Ing. Giuseppe Aleo

