

---

# TRIBUNALE DI CATANIA

---

Sesta Sezione Civile

Sezione Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 186/2022 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione - Dott. Francesco LENTANO

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

*Parte ricorrente (Creditore):*

*Parte debitrice (Esecutato):*

**Esperto per la stima:**  
dott. Ing. Caterina Dipollina  
Via Caduti del Lavoro 46  
95030 – Gravina di Catania



## INDICE

PREMESSA.....	4
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI .....	7
LOTTO 1: APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO VIA BALILLA 22.....	8
QUESITO “a” .....	8
QUESITO “b” .....	9
QUESITO “c” .....	10
QUESITO “d” .....	11
QUESITO “e” .....	11
QUESITO “f” .....	12
<b>QUESITO “g” .....</b>	<b>13</b>
QUESITO “h” .....	14
QUESITO “i” .....	14
QUESITO “j” .....	15
QUESITO “k” .....	15
QUESITO “l” .....	16
<b>QUESITO “m” .....</b>	<b>19</b>
QUESITO “n” .....	21
QUESITO “o” .....	21
QUESITO “p” .....	22
QUESITO “q” .....	22
LOTTO 2: GARAGE DI PIANO S1 VIA BALILLA 2 .....	23
QUESITO “a” .....	23
QUESITO “b” .....	24
QUESITO “c” .....	25
QUESITO “d” .....	26
QUESITO “e” .....	26
QUESITO “f” .....	27
QUESITO “g” .....	28
QUESITO “h” .....	29
QUESITO “i” .....	29
QUESITO “j” .....	30



QUESITO "k" .....	30
QUESITO "l" .....	31
<b>QUESITO "m" .....</b>	<b>32</b>
QUESITO "n" .....	34
QUESITO "o" .....	34
QUESITO "p" .....	34
QUESITO "q" .....	35
CONCLUSIONI .....	36
ELENCO DEGLI ALLEGATI .....	37

---

---

---

---



**PREMESSA**

La scrivente Dott. Ing. Caterina DIPOLLINA, con studio in Gravina di Catania via Caduti del Lavoro n. 46, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania alla posizione n. A 4659 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania alla posizione n. 1196, in data 17/10/2022 veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Lentano, esperto per la stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva n. 186/2022 R.G.Es, promossa da [REDACTED] nei confronti di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

La suddetta nomina veniva notificata alla scrivente a mezzo pec in data 18 ottobre 2022.

La scrivente avendo accettato l'incarico estraeva fascicolo processuale dal portale dei servizi telematici del Tribunale di Catania ([www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it)) e in data 21/10/2022 prestava Giuramento di rito in modalità telematica.

In sede di nomina venivano affidati alla scrivente i seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accerti se sul bene 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 al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini dell'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 i relativi costi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali allegandole in quota
- k. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- l. elenchi ed individui i **beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.  
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



- m. determini **il valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria, **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita **in unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.  
A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apportionamento 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.



**CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

La scrivente Dott. Ing. Caterina Dipollina, in data 04/11/2022 a mezzo pec (ALLEGATO 1.1) alla parte debitrice e alla parte creditrice, comunicava l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso ai luoghi per il giorno 18/11/2022 alle ore 15.30, con invito a presenziare al sopralluogo.

In data 18/11/2022 alle ore 15:30 la scrivente si è portata sui luoghi per l'inizio formale delle operazioni peritali.

In tale data, alla presenza di parte debitrice, è stata effettuata la ricognizione dei luoghi, con rilievi metrici e fotografici; al termine è stato redatto verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1.2).

Mediante piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate venivano acquisite visure catastali (ALLEGATO 2.3), planimetrie catastali (ALLEGATO 2.2), estratto dei fogli di mappa catastale (ALLEGATO 2.1). Inoltre veniva effettuata, sempre mediante piattaforma SISTER, ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4).

Presso l'Archivio Notarile di Catania è stata richiesta copia dell'atto di acquisto dell'appartamento di Via Balilla 22 (ALLEGATO 3.1).

In data 17/02/2023 è stata inoltrata istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, al fine di acquisire ulteriori dati indispensabili per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Quindi, ultimati tutti gli adempimenti e accertamenti necessari e in possesso di tutti i dati, la scrivente risponde ai quesiti posti e presenta la propria relazione tecnica di consulenza.

Per la tipologia ed ubicazione degli immobili pignorati, si è reso opportuno suddividere i beni in due lotti distinti, che saranno trattati nei due capitoli seguenti:

LOTTO 1: APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO VIA BALILLA 22

LOTTO 2: GARAGE PIANO SEMINTERRATO VIA BALILLA 2



**LOTTO 1: APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO VIA BALILLA 22****QUESITO "a"**

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

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dagli accertamenti condotti risulta che il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 186/2022 e ricompreso nel LOTTO 1 è composto da:

**un appartamento sito nel Comune di Catania, con accesso dalla Via Balilla n. 22,** individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio di mappa n. 28 particella 2517 (già 1304) sub. 52 piano 1, scala B, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale 99 mq totale escluse aree scoperte mq 94, rendita catastale € 511,29.

L'appartamento occupa parte di piano primo di un edificio condominiale con accesso pedonale dal numero civico 22 della Via Balilla.

L'appartamento confina a nord con appartamenti altra ditta, a sud con appartamenti altra ditta e con vano scala condominiale, a est con area condominiale prospiciente la Via Balilla e a ovest con cortile condominiale interno.

Dall'analisi della documentazione catastale e durante il sopralluogo è emerso che **la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto**, ad eccezione della realizzazione di una veranda in corrispondenza del balcone sul prospetto interno ovest (v. grafico ALLEGATO 4.1).

Nella visura storica catastale la titolarità dei beni oggetto di pignoramento risulta in testa alla figlia degli esecutati in ragione di 1/1, mentre gli esecutati detengono il diritto di abitazione in ragione di 1/2 ciascuno, in virtù di un atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Spina del 23/12/2009 rep. 9475, trascritto a Catania in data 28/12/2009 ai nn. 68953/45019.

Il suddetto atto di compravendita è stato dichiarato nullo in seguito alla sentenza n. 1248/2020 emessa dalla Corte d'Appello di Catania in data 5//06/2020, pubblicata il 5/07/2020 R.G. 949/2017, rep. N. 1232/2020, registrata il 29/10/2020 al n. 10725/2020.

La domanda di simulazione è stata annotata presso i Registri immobiliari di Catania in data 10/01/22 ai nn. 597/110.

Ad oggi non è stata effettuata la voltura conseguente la dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita succitato.

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.



**QUESITO "b"**

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 21/02/2022 risulta sottoposto a pignoramento tra gli altri il bene ricadente nel LOTTO 1:

*"appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato sito in Catania, Via Balilla 22, piano primo, scala B, zona censuaria 1, in Catasto al foglio 28, mappale 2517 (ex 1304), sub. 52, cat. A3, classe 5, vani 5,5, rendita catastale € 511,29".*

---

**C'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 14/03/2022 registro generale n. 10882 registro particolare n. 8226.**

**Il pignoramento ha colpito la quota dei due debitori esecutati in ragione di 1/2 ciascuno, essendo coniugati in regime di comunione legale dei beni.**

**La trascrizione è contro i due soggetti debitori, essendo coniugati in regime di comunione legale.**



**QUESITO "c"**

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

Dalla consultazione delle visure catastali (ALLEGATO 2.3), dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4) risulta che l'appartamento ricompreso nel lotto 1 è pervenuto ai debitori esecutati in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di un atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Pittella di San Giovanni La Punta del 31/12/1984, repertorio n. 24154, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 25/01/1985 ai nn. 3433/2752 contro "[REDACTED]" (ALLEGATO 3.1).

Successivamente, risulta per il suddetto bene un atto di compravendita, a rogito Notaio Alberto Spina del 23/12/2009 rep. 9475, trascritto a Catania in data 28/12/2009 ai nn. 68953/45019, a favore della figlia degli esecutati in ragione di 1/1, rimanendo a favore degli esecutati il diritto di abitazione in ragione di 1/2 ciascuno.

Si evidenzia che il suddetto atto di compravendita è stato dichiarato nullo in seguito alla sentenza n. 1248/2020 emessa dalla Corte d'Appello di Catania in data 5//06/2020, pubblicata il 5/07/2020 R.G. 949/2017, rep. N. 1232/2020, registrata il 29/10/2020 al n. 10725/2020.

La domanda di simulazione è stata annotata presso i Registri immobiliari di Catania in data 10/01/22 ai nn. 597/110.

Ad oggi non è stata effettuata la voltura conseguente la dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita succitato.



**QUESITO "d"**

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

Dall'esame delle visure catastali (ALLEGATO 2.3), dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4), relativamente alla provenienza dei beni, è stato possibile rilevare che l'appartamento ricompreso nel lotto 1 è pervenuto ai debitori esegutati in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza di

- atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Pittella di San Giovanni La Punta del 31/12/1984, repertorio n. 24154, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 25/01/1985 ai nn. 3433/2752 contro [REDACTED]

È stata acquisita presso l'Archivio Notarile di Catania copia dell'atto di compravendita (ALLEGATO 3.1).

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4) risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento, ad eccezione della voltura conseguente la dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita dichiarato nullo, come specificato nel quesito "c".

**QUESITO "e"**

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

**La documentazione presente agli atti e prodotta dalla scrivente risulta completa pertanto è stato possibile procedere all'istruzione della perizia.**



**QUESITO "f"**

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

Dall'analisi della documentazione in atti, nonché dagli accertamenti e dalle indagini svolte dalla scrivente presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Agenzia del territorio - Sezione di Pubblicità immobiliare (ALLEGATO 2.4), mediante il sistema SISTER, è risultato che sul bene oggetto di causa, ricadente nel lotto 1, gravano le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) che verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- **TRASCRIZIONE del 04/04/2014 - Registro Particolare 10238 Registro Generale 13430**  
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9009 del 19/02/2014  
**DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**
- **Trascrizione del 14/03/2022 – Reg. Particolare n. 8226 Reg. Generale n. 10882**  
Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CATANIA – Repertorio 27 del 21/01/2022  
Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



**QUESITO "g"**

*provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario*

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 186/2022 ricompreso nel lotto1 è sito nel comune di Catania - Via Balilla 22 piano primo.

È individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio di mappa n. 28 particella 2517 sub. 52 piano 1, scala B, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale 99 mq totale escluse aree scoperte mq 94, rendita catastale € 511,29.

Nella visura storica catastale la titolarità del bene oggetto di pignoramento risulta in testa alla figlia degli esecutati in ragione di 1/1, mentre gli esecutati detengono il diritto di abitazione in ragione di 1/2 ciascuno, in virtù di un atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Spina del 23/12/2009 rep. 9475, trascritto a Catania in data 28/12/2009 ai nn. 68953/45019.

Il suddetto atto di compravendita è stato dichiarato nullo in seguito alla sentenza n. 1248/2020 emessa dalla Corte d'Appello di Catania in data 5//06/2020, pubblicata il 5/07/2020 R.G. 949/2017, rep. N. 1232/2020, registrata il 29/10/2020 al n. 10725/2020.

La domanda di simulazione è stata annotata presso i Registri immobiliari di Catania in data 10/01/22 ai nn. 597/110.

Ad oggi non è stata effettuata la voltura conseguente la dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita succitato.

In considerazione della sentenza n.1248/2020 emessa dalla Corte d'Appello di Catania in data 5//06/2020, che dichiara nullo l'atto di compravendita di cui sopra, risulta che il bene pignorato (lotto 1) è intestato ai debitori esecutati in ragione di 1/2 ciascuno.

Dall'analisi della documentazione catastale e durante il sopralluogo è emerso che **la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto**, ad eccezione della realizzazione di una veranda in corrispondenza del balcone sul prospetto interno ovest (v. grafico ALLEGATO 4).

La regolarizzazione della veranda verrà computata nel successivo *quesito "m"*.



**QUESITO "h"**

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

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è inserito in particella saturo urbanizzata con aree esterne di pertinenza (aree comuni non censibili) inferiori a mq 5.000, pertanto non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica.

**QUESITO "i"**

*accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In 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*

Come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Pittella di San Giovanni La Punta del 31/12/1984, repertorio n. 24154, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 25/01/1985 ai nn. 3433/2752 contro "██" (ALLEGATO 3.1), l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 13/10/1972 e Licenza di Costruzione n. 590 rilasciata in data 5/12/1973 e successiva variante n. 528 del 23/11/1979.

La planimetria catastale redatta in data 22/11/1982 risulta conforme allo stato di fatto ad eccezione della realizzazione di una veranda in corrispondenza del balcone sul prospetto interno ovest.



**QUESITO "j"**

*verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<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 i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota*

Allo stato attuale non risultano alla scrivente ordinanze di demolizione o opere abusive insanabili.

Le eventuali somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori per le opere realizzate successivamente al titolo edilizio (Licenza di Costruzione n. 590 rilasciata in data 5/12/1973 e successiva variante n. 528 del 23/11/1979) e/o difformi alla planimetria catastale saranno computate nel successivo quesito "m".

**QUESITO "k"**

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

Durante il sopralluogo è stato possibile appurare che l'immobile è occupato dai debitori esecutati, che ivi ne detengono la residenza.

Quindi in accordo a quanto stabilito dalle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV", si afferma che l'immobile risulta **occupato dai debitori esecutati**.



**QUESITO "I"**

*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.*

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 186/2022, ricompreso nel lotto 1 è un **appartamento sito nel Comune di Catania**, con accesso dalla Via Balilla 22.

La via Balilla è ubicata nei pressi del Viale Mario Rapisardi, che collega al centro della città di Catania e alla circonvallazione (immagine 1, immagine 2).

La zona è servita dai trasporti pubblici.

L'appartamento è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio di mappa n. 28 particella 2517 sub. 52 piano 1, scala B, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale 99 mq totale escluse aree scoperte mq 94, rendita catastale € 511,29.

L'appartamento occupa parte di piano primo di un edificio condominiale edificato negli anni settanta, di complessivi cinque livelli fuori terra, oltre un piano seminterrato a destinazione d'uso residenziale, con accesso pedonale dal numero civico 22 della Via Balilla (FO 01).

L'appartamento confina a nord con appartamenti altra ditta, a sud con appartamenti altra ditta e con vano scala condominiale, a est con area condominiale prospiciente la Via Balilla e a ovest con cortile condominiale interno.

L'edificio condominiale ha struttura portante in cemento armato ordinario con elementi del tipo trave-pilastro. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'appartamento è buono.



A detto immobile sono riconducibili parti comuni condominiali (scale, ascensore, accessi pedonali e camminamenti in genere), mentre non sono attribuiti posti auto esclusivi.

Ai fini della vendita è stato individuato il lotto 1 composto da un appartamento a piano primo, composto dai seguenti vani:

- SOGGIORNO (FO 2, FO 3)
- VANO 1 CAMERA DA LETTO (FO 4)
- VANO 2 CAMERA DA LETTO (FO 5)
- CUCINA (FO 6)
- BAGNO (FO 7)

---

- LAVANDERIA (FO 8)

---

- RIPOSTIGLIO (FO 9)

---

- CORRIDOIO (FO 12, FO 13)
- VERANDA (FO 11)
- BALCONE OVEST (FO 10)
- BALCONE EST

Si accede da strada pubblica (Via Balilla) (FO 1) nell'area esterna comune pedonale.

Dall'area esterna comune si accede al corpo scala "B" e da esso da rampa corpo scala e ascensore all'appartamento.

Mediante disimpegno e corridoio (FO 12 e FO 13) si accede al soggiorno, alle camere da letto, alla cucina e al bagno. Sul balcone attestato a ovest vi è una veranda e da essa si accede alla lavanderia.

Tutti gli ambienti sono pavimentati in gres porcellanato.

Il bagno è attrezzato con wc, lavabo, bidet e vasca da bagno. Il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina ha un'altezza di circa ml 2.20.

La lavanderia è attrezzata con wc, pila e doccia. Il rivestimento delle pareti ha un'altezza di circa ml 2.20.

L'altezza utile interna è di ml 3.00.

Gli ambienti sono intonacati con intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile.

Gli infissi esterni sono in alluminio i sistemi oscuranti in serrande avvolgibili in pvc.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

### **SUPERFICI NETTE**

Le superfici nette sono specificate nella seguente tabella:



DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
SOGGIORNO	mq 22.50
VANO 1 CAMERA DA LETTO	mq 16.60
VANO 2 CAMERA DA LETTO	mq 13.20
CUCINA	mq 13.70
BAGNO	mq 6.00
LAVANDERIA	mq 2.70
RIPOSTIGLIO	mq 1.40
CORRIDOIO	mq 10.00
VERANDA	mq 4.60
BALCONE OVEST	mq 7.00
BALCONE EST	mq 3.50

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata, in accordo al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, dalla sommatoria della superficie dei vani principali e accessori diretti, compreso dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50.

Per il computo delle superfici dei muri esterni in comunione si è considerata una incidenza del 50% per spessore massimo di cm 25.

Per la veranda avendo quest'ultima rifiniture analoghe all'edificio principale e con accesso diretto si è considerata una incidenza dell'80%.

Per i balconi si è considerata un'incidenza del 25%.

Alla luce di quanto sopra le superfici commerciali risultano:

Destinazione	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
SOGGIORNO	mq 22.50	mq 24.80	100%	mq 24.80
VANO 1	mq 16.60	mq 18.30	100%	mq 18.30
VANO 2	mq 13.20	mq 14.50	100%	mq 14.50
CUCINA	mq 13.70	mq 15.00	100%	mq 15.00
BAGNO	mq 6.00	mq 6.60	100%	mq 6.60
LAVANDERIA	mq 2.70	mq 3.00	100%	mq 3.00
RIPOSTIGLIO	mq 1.40	mq 1.50	100%	mq 1.50
CORRIDOIO	mq 10.00	mq 11.00	100%	mq 11.00
VERANDA	mq 4.60	mq 4.60	80%	mq 3.70
BALCONE OVEST	mq 7.00	mq 7.00	25%	mq 1.75
BALCONE EST	mq 3.50	mq 3.50	25%	mq 0.90

**Superficie commerciale lotto 1 mq 101,00 (arrotondata)**



**QUESITO "m"**

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

Scopo della presente relazione estimativa è di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data attuale

Si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Secondo la dottrina estimale per la determinazione di detto valore di mercato sono due i procedimenti da adottare, aventi come fondamento logico la comparazione: metodo diretto sintetico e metodo indiretto o analogico.

Nel caso in esame è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

**La stima sintetica comparativa** conduce "al più probabile valore di mercato" attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame in quanto a destinazione d'uso, ubicazione, età, tipologia costruttiva ed edilizia, condizioni d'uso e manutenzione, nonché stato di conservazione.

Il giudizio estimativo è stato espletato con modalità empiriche e con l'elaborazione critica a mezzo di confronto di dati e informazioni di carattere immobiliare assunte sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuti presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, sia da dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate nella medesima zona per immobili simili, sia da offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate, listini di mercato, ecc.

**ANALISI DI STIMA:**✓ **OSSERVATORIO IMMOBILIARE:**

Dalla consultazione delle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'anno 2022 II semestre, per la Zona D3/Periferica: S. LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. DI UNGHERIA, CARACCILOLO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO, in cui ricade la Via Balilla, **per immobili a destinazione d'uso residenziale di tipo civile** in stato conservativo normale il valore di mercato unitario risulta compreso tra 1.050,00 €/mq e 1.550,00 €/mq.



✓ OFFERTE DI VENDITA:

Sono state prese in considerazione un numero congruo di inserzioni di compravendita significative di immobili focalizzate sullo stesso "segmento di mercato", nelle medesime condizioni di conservazione, tipologia, caratteristiche costruttive, ecc.

COMPARABLES PER IL SEGMENTO DI MERCATO					
N.	Tipologia	Ubicazione	Prezzo	Superficie	Prezzo/mq
1	Appartamento	Via Balilla	€ 100.000	100 mq	1.000,00 €/mq
2	Appartamento	Via A. Caracciolo	€ 93.000	85 mq	1.094,00 €/mq
3	Appartamento	Via A. Caracciolo	€ 128.000	96 mq	1.333,00 €/mq
4	Appartamento	Via A. Caracciolo	€ 159.000	105 mq	1.514,00 €/mq
5	Appartamento	Via A. Caracciolo	€120.000	110 mq	1.090,00 €/mq
<b>Valore medio unitario delle inserzioni</b>					<b>1.206,20 €/mq</b>
<b>Ragguaglio alea di contrattazione (15%)</b>					<b>1.025,27 €/mq</b>

Il valore unitario medio delle inserzioni è stato ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita. Per quanto sopra è stato ritenuto opportuno applicare una detrazione pari al 15%, ricavando un valore unitario medio ragguagliato arrotondato pari a €/mq 1.025,00.

✓ VALORE MEDIO DI STIMA:

Dai valori ricavati dall'Osservatorio Immobiliare e dalle offerte di vendita sul mercato, si ricava il **valore medio di stima**:

$$V_{\text{medio di stima}} = \text{€/mq} (1.050,00 + 1.550,00 + 1.025,00) : 3 = 1.208,33 \text{ €/mq}$$

✓ DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

Essendo la superficie commerciale dell'immobile pari a 101,00 mq, si ottiene il più probabile valore di mercato pari a

$$V_{\text{mercato}} = \text{Valore medio di stima €/mq} \times \text{superficie commerciale mq}$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{€ } 1.208,33/\text{mq} \times 101,00\text{mq} = \text{€ } 122.041,33$$



Occorre altresì tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto, compresa la regolarizzazione della veranda attestata sul prospetto interno ovest.

Per il caso in esame si ritiene congrua una decurtazione del 15%

**€ 122.041,33-15% = € 103.735,13**

**in cifra tonda € 104.000,00 (euro centoquattromila/00)**

---

#### QUESITO "n"

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

Per le caratteristiche dell'immobile in questione si reputa necessario ricomprendere nel LOTTO 1 l'appartamento in Catania (CT) Via Balilla 22.

Si procederà alla vendita in **LOTTO n. 1** di 2

#### QUESITO "o"

*alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Durante il sopralluogo di giorno 18 novembre 2022 è stato effettuato rilievo metrico e fotografico. Si allega documentazione fotografica e planimetria con i coni ottici (ALLEGATO 4.1).

Mediante il sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio provinciale di Catania è stata acquisita planimetria catastale dell'immobile (ALLEGATO 2.2).



**QUESITO “p”**

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

Il bene pignorato è in testa ai debitori esecutati che detengono l'intera proprietà in ragione di 1/2 ciascuno.

Non si tratta di bene indiviso.

**QUESITO “q”**

*nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Non si è nel caso di applicazione del quesito “q”



**LOTTO 2: GARAGE DI PIANO S1 VIA BALILLA 2****QUESITO "a"**

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

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dagli accertamenti condotti risulta che il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 186/2022, ricompreso nel LOTTO 2 è composto da:

**un garage sito nel Comune di Catania**, con accesso carrabile dalla Via Balilla n. 2B, interno 42, individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio di mappa n. 21 particella 2480 sub. 124, categoria C/6, classe 8, consistenza 44 mq, rendita catastale € 209,06.

Il garage occupa parte di piano seminterrato di un edificio condominiale con accesso carrabile dal numero civico 2 della Via Balilla.

Il garage confina a nord con terrapieno, a sud con garage di altra ditta, a est con terrapieno e a ovest con corsia carrabile condominiale.

Dall'analisi della documentazione catastale e durante il sopralluogo è emerso che **la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto**, (v. grafico ALLEGATO 4.2).

Nella visura storica catastale la titolarità dei beni oggetto di pignoramento risulta in testa alla figlia degli esecutati in ragione di 1/1 in virtù di un atto di compravendita rogito Notaio Alberto Spina del 23/12/2009 rep. 9475, trascritto a Catania in data 28/12/2009 ai nn. 68953/45019.

Il suddetto atto di compravendita è stato dichiarato nullo in seguito alla sentenza n. 1248/2020 emessa dalla Corte d'Appello di Catania in data 5//06/2020, pubblicata il 5/07/2020 R.G. 949/2017, rep. N. 1232/2020, registrata il 29/10/2020 al n. 10725/2020.

La domanda di simulazione è stata annotata presso i Registri immobiliari di Catania in data 10/01/22 ai nn. 597/110.

Ad oggi non è stata effettuata la voltura conseguente la dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita succitato.

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.



**QUESITO "b"**

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 21/02/2022 risulta tra gli altri che il bene sottoposto a pignoramento, ricadente nel LOTTO 2 è

*"un vano garage facente parte del fabbricato sito in Catania, via Balilla 22, piano S1, zona censuaria 1, in Catasto al foglio 21, mappale 2480, sub. 124, cat C/6, classe 8, mq 44, rendita catastale € 209,06".*

---

**C'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 14/03/2022 registro generale n. 10882 registro particolare n. 8226.**

**Il pignoramento ha colpito la quota dei due debitori esecutati in ragione di 1/2 ciascuno, essendo coniugati in regime di comunione legale dei beni.**

**La trascrizione è contro i due soggetti debitori, essendo coniugati in regime di comunione legale.**



**QUESITO "c"**

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

Dalla consultazione delle visure catastali (ALLEGATO 2.3), dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4) risulta che il garage ricompreso nel lotto 2 è pervenuto ai debitori esecutati in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di un atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Reina di Catania del 14/07/1995, repertorio n. 7433, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 19/07/1995 ai nn. 23077/16947 contro [REDACTED]. Il suddetto atto è stato stipulato solo con uno dei debitori esecutati. Tuttavia è pervenuto anche al coniuge in ragione di 1/2, essendo coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Successivamente, risulta per il suddetto bene un atto di compravendita, a rogito Notaio Alberto Spina del 23/12/2009 rep. 9475, trascritto a Catania in data 28/12/2009 ai nn. 68953/45019, a favore della figlia degli esecutati in ragione di 1/1.

Si evidenzia che il suddetto atto di compravendita è stato dichiarato nullo in seguito alla sentenza n. 1248/2020 emessa dalla Corte d'Appello di Catania in data 5//06/2020, pubblicata il 5/07/2020 R.G. 949/2017, rep. N. 1232/2020, registrata il 29/10/2020 al n. 10725/2020.

La domanda di simulazione è stata annotata presso i Registri immobiliari di Catania in data 10/01/22 ai nn. 597/110.

Ad oggi non è stata effettuata la voltura conseguente la dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita succitato.



**QUESITO "d"**

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

Dall'esame delle visure catastali (ALLEGATO 2.3), dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4), relativamente alla provenienza dei beni, è stato possibile rilevare che il garage ricompreso nel lotto 2 è pervenuto ai debitori esegutati in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di un atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Reina di Catania del 14/07/1995, repertorio n. 7433, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 19/07/1995 ai nn. 23077/16947 contro [REDACTED]

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4) risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento, ad eccezione della voltura conseguente la dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita dichiarato nullo, come specificato nel quesito "c".

**QUESITO "e"**

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

**La documentazione presente agli atti e prodotta dalla scrivente risulta completa pertanto è stato possibile procedere all'istruzione della perizia.**



**QUESITO "f"**

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

Dall'analisi della documentazione in atti, nonché dagli accertamenti e dalle indagini svolte dalla scrivente presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Agenzia del territorio - Sezione di Pubblicità immobiliare (ALLEGATO 2.4), mediante il sistema SISTER, è risultato che sul bene oggetto di causa, ricadente nel lotto 2, gravano le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) che verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- ~~TRASCRIZIONE del 04/04/2014 - Registro Particolare 10238 Registro Generale 13430~~  
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9009 del 19/02/2014  
~~DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI~~
- Trascrizione del 14/03/2022 – Reg. Particolare n. 8226 Reg. Generale n. 10882  
Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CATANIA – Repertorio 27 del 21/01/2022  
Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



**QUESITO "g"**

*provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario*

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 186/2022, ricompreso nel lotto2 è sito nel comune di Catania - Via Balilla 2 piano S1.

È individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio di mappa n. 21 particella 2480 sub. 124, categoria C/6, classe 8, consistenza 44 mq, rendita catastale € 209,06.

Il garage occupa parte di piano seminterrato di un edificio condominiale con accesso carrabile dal numero civico 2 della Via Balilla.

Nella visura storica catastale la titolarità del bene oggetto di pignoramento risulta in testa alla figlia degli esecutati in ragione di 1/1, in virtù di un atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Spina del 23/12/2009 rep. 9475, trascritto a Catania in data 28/12/2009 ai nn. 68953/45019.

Il suddetto atto di compravendita è stato dichiarato nullo in seguito alla sentenza n. 1248/2020 emessa dalla Corte d'Appello di Catania in data 5//06/2020, pubblicata il 5/07/2020 R.G. 949/2017, rep. N. 1232/2020, registrata il 29/10/2020 al n. 10725/2020.

La domanda di simulazione è stata annotata presso i Registri immobiliari di Catania in data 10/01/22 ai nn. 597/110.

Ad oggi non è stata effettuata la voltura conseguente la dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita succitato.

In considerazione della sentenza n.1248/2020 emessa dalla Corte d'Appello di Catania in data 5//06/2020, che dichiara nullo l'atto di compravendita di cui sopra, risulta che il bene pignorato (lotto 2) è intestato ai debitori esecutati in ragione di 1/2 ciascuno.

Prima del trasferimento del bene dovrà essere effettuata la voltura conseguente la dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita nullo.

Dall'analisi della documentazione catastale e durante il sopralluogo è emerso che **la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto**



**QUESITO "h"**

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

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato condominiale in cui insiste il garage oggetto di pignoramento è inserito in particella con aree esterne di pertinenza (aree comuni non censibili) inferiori a mq 5.000, pertanto non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica.

**QUESITO "i"**

*accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In 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*

Come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Reina di Catania del 14/07/1995, repertorio n. 7433, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 19/07/1995 ai nn. 23077/16947 contro ██████████, l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n. 88 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 17/02/1984.

La planimetria catastale redatta in data 29/09/1986 risulta conforme allo stato di fatto.



**QUESITO "j"**

*verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<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 i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota*

Allo stato attuale non risultano alla scrivente ordinanze di demolizione o opere abusive insanabili.

Le eventuali somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori per eventuali opere realizzate successivamente al titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 88 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 17/02/1984) saranno computate nel successivo quesito "m".

**QUESITO "k"**

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

Durante il sopralluogo è stato possibile appurare che l'immobile è utilizzato come garage dai debitori esecutati.

Quindi in accordo a quanto stabilito dalle **"RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV"**, si afferma che l'immobile risulta **occupato dai debitori esecutati e non vi sono rendite prodotte**.



**QUESITO "1"**

*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.*

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 186/2022 e ricompreso nel lotto 2 è un **garage sito nel Comune di Catania**, con accesso dalla Via Balilla 2b a mezzo di rampa carrabile.

La via Balilla è ubicata nei pressi del Viale Mario Rapisardi, che collega al centro della città di Catania e alla circonvallazione (immagine 1, immagine 2).

La zona è servita dai trasporti pubblici.

Il garage è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio di mappa n. 21 particella 2480 sub. 124, categoria C/6, classe 8, consistenza 44 mq, rendita catastale € 209,06.

Occupava parte di piano seminterrato di un edificio condominiale con accesso carrabile dal numero civico 2 della Via Balilla.

Il garage confina a nord con terrapieno, a sud con garage di altra ditta, a est con terrapieno e a ovest con corsia carrabile condominiale (FO 04).

L'edificio condominiale in cui è inserito il garage ha struttura portante in cemento armato ordinario con elementi del tipo trave-pilastro. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato.

Complessivamente lo stato di conservazione del garage è buono.

Ai fini della vendita è stato individuato il lotto 2 composto da un locale garage della superficie netta di mq 36.00 (FO 5, FO 6).



Si accede da strada pubblica (Via Balilla) mediante rampa carrabile (FO 3) e cancello automatizzato (FO 1 FO 2). Dalla rampa condominiale a mezzo di basculante in ferro si accede all'ampio locale garage.

Il garage è pavimentato, intonacato e tinteggiato.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale è stata calcolata, in accordo al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, dalla sommatoria della superficie dei vani principali e accessori diretti, compreso dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50.

Per il computo delle superfici dei muri esterni in comunione si è considerata una incidenza del 50% per spessore massimo di cm 25.

Alla luce di quanto sopra la superficie commerciale risulta:

**Superficie commerciale lotto 2 mq 39.50**

### **QUESITO "m"**

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

Scopo della presente relazione estimativa è di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data attuale

Si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Secondo la dottrina estimale per la determinazione di detto valore di mercato sono due i procedimenti da adottare, aventi come fondamento logico la comparazione: metodo diretto sintetico e metodo indiretto o analogico.

Nel caso in esame è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.



**La stima sintetica comparativa** conduce “al più probabile valore di mercato” attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame in quanto a destinazione d’uso, ubicazione, età, tipologia costruttiva ed edilizia, condizioni d’uso e manutenzione, nonché stato di conservazione.

Il giudizio estimativo è stato espletato con modalità empiriche e con l’elaborazione critica a mezzo di confronto di dati e informazioni di carattere immobiliare assunte sia dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuti presso l’Agenzia delle Entrate di Catania, sia da dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate nella medesima zona per immobili simili, sia da offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate, listini di mercato, ecc.

#### **ANALISI DI STIMA:**

##### ✓ OSSERVATORIO IMMOBILIARE:

Dalla consultazione delle tabelle pubblicate dall’Agenzia del Territorio, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’anno 2022 Il semestre, per la Zona D3/Periferica: S. LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. DI UNGHERIA, CARACCILO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO, in cui ricade la Via Balilla, **per immobili a destinazione d’uso box** in stato conservativo normale il valore di mercato unitario risulta compreso tra 1.000,00 €/mq e 1.500,00 €/mq.

##### ✓ VALORE MEDIO DI STIMA:

Dai valori ricavati dall’Osservatorio Immobiliare e dalle offerte di vendita sul mercato, si ricava il **valore medio di stima:**

$$V_{\text{medio di stima}} = \text{€/mq} (1.000,00 + 1.500,00) : 2 = 1.250,00 \text{ €/mq}$$

##### ✓ DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL’IMMOBILE:

Essendo la superficie commerciale dell’immobile pari a 39.50 mq, si ottiene il più probabile valore di mercato pari a

$$V_{\text{mercato}} = \text{Valore medio di stima €/mq} \times \text{superficie commerciale mq}$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{€ } 1.250,00/\text{mq} \times 39.50 \text{ mq} = \text{€ } 49.375,00$$

Occorre altresì tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l’assenza di garanzia da vizi del bene venduto.

Per il caso in esame si ritiene congrua una decurtazione del 15%

$$\text{€ } 49.375,00 - 15\% = \text{€ } 41.968,75$$

**in cifra tonda € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)**



**QUESITO “n”**

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

Per le caratteristiche dell’immobile in questione si reputa necessario ricomprendere nel LOTTO 2 il garage in Catania (CT) Via Balilla 2.

Si procederà alla vendita in **LOTTO n. 2** di 2

**QUESITO “o”**

*alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Durante il sopralluogo di giorno 18 novembre 2022 è stato effettuato rilievo metrico e fotografico. Si allega documentazione fotografica e planimetria con i coni ottici (ALLEGATO 4.2).

Mediante il sistema SISTER dell’Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio provinciale di Catania è stata acquisita planimetria catastale dell’immobile (ALLEGATO 2.2).

**QUESITO “p”**

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

Il bene pignorato è in testa ai debitori esecutati che detengono l’intera proprietà in ragione di 1/2 ciascuno.

Non si tratta di bene indiviso.



**QUESITO "q"**

nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento 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 si è nel caso di applicazione del quesito "q".



## CONCLUSIONI

### LOTTO UNO

**Intera proprietà di** Appartamento in Catania Via Balilla n. 22 – piano primo

**Individuato** al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio di mappa n. 28 particella 2517 sub. 52 piano 1, scala B, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale 99 mq totale escluse aree scoperte mq 94, rendita catastale € 511,29.

**Superficie commerciale: 101,00 mq**

**Valore a base d'asta: € 104.000,00 (euro centoquattromila/00)**

---

---

### LOTTO DUE

**Intera proprietà di** GARAGE in Catania Via Balilla n. 2 – piano seminterrato

**Individuato** al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio di mappa n. 21 particella 2480 sub. 124, categoria C/6, classe 8, consistenza 44 mq, rendita catastale € 209,06.

**Superficie commerciale: 39.50 mq**

**Valore a base d'asta: € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00).**

Ritenendo con la redazione della presente perizia di avere espletato l'incarico di esperto del Giudice, avendo ottemperato allo svolgimento di accertamenti e verifiche di rito indispensabili per rispondere ai quesiti, la scrivente rimette la presente consulenza tecnica, unitamente agli allegati composti da elaborati prodotti e documenti acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

Rimanendo in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata.

Gravina di Catania,

Il tecnico esperto per la stima  
Dott. Ing. Caterina Dipollina  
f.to digitalmente



**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**ALLEGATO 1 SOPRALLUOGO**

ALLEGATO 1.1 *Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo*

ALLEGATO 1.2 *Verbale di inizio operazioni peritali e sopralluogo del 18/11/2022*

**ALLEGATO 2 AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO E ISPEZIONI IPOTECARIE**

ALLEGATO 2.1 *Estratto foglio di mappa (f. 28 e 21)*

ALLEGATO 2.2 *Planimetria catastale (f. 28 part. 2517 sub. 52 e f21 part. 2480 sub. 124)*

ALLEGATO 2.3 *Visura storica (f. 28 part. 2517 sub. 52 e f21 part. 2480 sub. 124)*

ALLEGATO 2.4 *Ispezione ipotecaria per immobile (f. 28 part. 2517 sub. 52 e f21 part. 2480 sub. 124) e note di trascrizione*

---

**ALLEGATO 3 DOCUMENTI VARI**

ALLEGATO 3.1 *Copia atto di compravendita appartamento (f. 28 part. 2517 sub. 52)*

---

**ALLEGATO 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E GRAFICO**

ALLEGATO 4.1 LOTTO 1

ALLEGATO 4.2 LOTTO 2



