

TRIBUNALE DI CATANIA
VI Sezione Civile

Proc. Esec. n°725/2022 R.G.Es.

promossa da



nei confronti di



STUDIO d'INGEGNERIA
Sandro SCHILLACI
ingegnere

via Isonzo, 2
95129 - Catania



SANDRO
SCHILLACI
INGEGNERE

tel. 338 5298534
contatto Skype: sandro.ing

email ordinaria
ingschillaci@yahoo.it

email certificata
sandro.schillaci@ingpec.eu

PERIZIA DI STIMA

L'esperto stimatore
dott. ing. Sandro SCHILLACI

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Francesco LENTANO

ALLEGATI

- A) Documentazione fotografica dell'immobile pignorato
- B) Rilievo planimetrico stato di fatto del cespite pignorato
- C) Visura catastale storica e planimetria catastale
- D) Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e nota di trascrizione del pignoramento
- E) Atti Urbanistici (licenza edilizia, elaborati grafici)
- F) Comunicazione e verbale del sopralluogo

Gestione documento

Perizia di stima depositata in data 19/11/2023

Note:



INDICE

1	Premessa	4
2	Breve Riepilogo Degli Atti Giudiziari	4
3	Espletamento Dell'incarico	5
3.1.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
4	Risposte ai quesiti Di Cui Al Mandato	5
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.	5
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.	6
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.	6
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.	7
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 precedente	8
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	8
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.....	10
h)	indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente	10
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	10
j)	verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 ^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi	12
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.....	13
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	



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm.
Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile
G.E. dott. Francesco LENTANO

Parte esecutrice: [REDACTED]
Parte esecutata: [REDACTED]

1 PREMESSA

Con decreto del 14/02/2023, il Giudice dell'esecuzione dott. Francesco LENTANO, nell'ambito della procedura esecutiva rubricata al N.725/2022 R.G.E.I. del Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile – promossa dalla società [REDACTED] in sede in Milano, via Vittorio Betteloni, 2, codice fiscale 12084290969, per quest'atto rappresentata da Cerved Credit Management s.p.a., con sede legale in San Donato Milanese (MI) via dell'Unione Europea, n.6/a-6/b, in danno di [REDACTED]

nominava lo scrivente ing. Sandro Schillaci, con studio professionale in via Isonzo, 2, Catania, esperto per la stima dei cespiti pignorati.

2 BREVE RIEPILOGO DEGLI ATTI GIUDIZIARI

Nell'atto di pignoramento depositato il 24/11/2022 presso la Corte d'Appello di Catania – Ufficio Unico Uff. Giudiziari, il creditore procedente, la società [REDACTED] sede in Milano, via Vittorio Betteloni, 2, codice fiscale 12084290969, per quest'atto rappresentata da Cerved Credit Management s.p.a. con sede legale in San Donato Milanese (MI) via dell'Unione Europea, n.6/a-6/b, si rileva che il Credito Siciliano s.p.a., in virtù del contratto di mutuo stipulato in data 11 dicembre 2014, ha concesso alle signore [REDACTED]

[REDACTED] nonché, a [REDACTED] [REDACTED] datrice di ipoteca oggi parte esecutata, un mutuo da restituirsì in vent'anni. All'atto di mutuo interveniva anche il sig. [REDACTED] quale terzo datore d'ipoteca, il quale, unitamente alla signora [REDACTED] consentiva che venisse costituita ipoteca in favore della Banca sull'immobile appartenenti agli stessi in misura di un mezzo indiviso sito in Tremestieri Etneo (CT), via Degli ulivi n.21 (in catasto via Ravanusa 12).

A seguito delle inadempienze alle obbligazioni assunte con il predetto contratto di mutuo, e dell'atto di precetto rimasto infruttuoso, la società [REDACTED] ha proceduto a pignoramento immobiliare in danno di [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] coniugi entrambi residenti in [REDACTED] sull'immobile di seguito descritto:

- villetta per civile abitazione unifamiliare a schiera, facente parte del lotto 5/C, avente ingresso pedonale dal civico n.21 e carrabile dal civico n.17, articolata ai piani interrato, terra e primo, collegati mediante una scala interna, composta da complessivi 9,5 vani catastali, con corte di pertinenza esclusiva; confinante nell'insieme con proprietà [REDACTED] in proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] degli Ulivi e corsia condominiale. Il tutto riportato al Catasto fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT), al foglio 7, particella 941, sub. 4, via Ravanusa n.12, piano S1,-T-1, categoria A/7, classe 2, vani 9,5, rendita euro 883,14.



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm.
Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile
G.E. dott. Francesco LENTANO

Parte esecutrice
Parte esecutata:

essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.....	13
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	13
m) determini il valore di mercato di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto 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;.....	15
n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice	18
o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati	18
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.....	18
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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente	18
5 Conclusioni	19
6 Allegati	20



3 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Ricevuto l'incarico di esperto per la stima del cespite staggito ed esaminati gli atti della procedura esecutiva, lo scrivente ha preso contatti con le parti al fine di concordare il sopralluogo stabilito per il giorno 21 marzo 2022, ore 15,30. Seppur la data sia stata concordata con le parti, a mezzo telefono, lo scrivente inviava, sia al creditore che ai debitori la comunicazione della data in cui il sottoscritto si sarebbe recato presso l'immobile pignorato.

3.1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 21/03/2022, alle ore 15,30, così come comunicato, lo scrivente CTU si è recato presso l'immobile pignorato al fine di eseguire l'accesso ed espletare il mandato ricevuto. Oltre allo scrivente, era presente il sig. [REDACTED] qualità di parte esecutata e l'arch. [REDACTED] di collaboratrice dello scrivente.

In tale occasione, il sottoscritto ha dapprima ispezionato l'immobile staggito e, successivamente, ha eseguito un rilievo planimetrico e fotografico degli ambienti che compongono il cespite, annotando le misure e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche in separato foglio. Inoltre, ha confrontato lo stato di fatto dei luoghi con la planimetria catastale, riscontrando delle lievi variazioni delle quali si dirà in seguito.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 17,30, dal che il sottoscritto ha redatto il verbale delle operazioni peritali svolte in presenza di parte esecutata, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

4 RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO

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

Identificazione

Trattasi di una villetta a schiera, (cat. A/7), sita in via Degli Ulivi, 21, del Comune di Tremestieri Etneo, (CT), in piena proprietà dei debitori, ciascuno per la quota di ½, costituita da un piano cantinato, destinato in parte a cantina e in parte a garage, da un piano terra destinato a soggiorno e accessori (cucina e bagno) oltre a una corte sia in corrispondenza dell'ingresso sia sul lato interno in corrispondenza della cucina, da un piano primo destinato a piano notte ovvero a camera letto matrimoniale e due camerette, e da un piano sottotetto destinato a locale deposito e/o studio.

Dati catastali

L'immobile pignorato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Catania come segue:

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
7	941	4	A/7	2	9,5 vani	Totale 223 m ² Totale escluse aree scoperte 221 m ²	€ 883,14
Intestato a: [REDACTED]							



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm.
Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile
G.E. dott. Francesco LENTANO

Parte esecutrice:
Parte esecutata:

Indirizzo:

Confini

Esso confina a nord-ovest con strada pubblica via Degli Ulivi, nord-est con rampa comune di accesso al piano cantinato, a sud-est con terreno di altra ditta e a sud-ovest con immobile facente parte della schiera e di proprietà di altra ditta.

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.

Lo scrivente ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento ha colpito l'intera proprietà in capo ai debitori ciascuno per la quota di ½ indivisa.

Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota vi è corrispondenza.

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.

Il bene pignorato è di proprietà dei debitori, pervenuto loro per rogito del notaio Giovanni Vigneri, del 14/04/2005, n. repertorio 73542 e raccolta n. 24245, trascritto nei pubblici registri immobiliari in data 10/05/2005 al registro particolare 17945 e registro generale 32069, mediante il quale acquistarono, dalla società Cooperativa Edilizia, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale l'uno con l'altro, la proprietà superficaria dell'immobile sito in Tremestieri Etneo (CT), via Degli Ulivi, 21, avente natura di abitazione in villini, categoria A/7, della consistenza di 9,5 vani, censito al catasto fabbricati del Comune medesimo al foglio 7, particella 941 e subalterno 4

Successivamente, con atto del Comune di Tremestieri del 12/01/2006, repertorio n.697, trascritto in Conservatoria dei RR.II. in data 19/01/2006, registro particolare n.3830 e registro generale n. 2153, il Comune di Tremestieri Etneo "ha ceduto e trasferito a titolo oneroso ai soci della, a i quali i signori, gi debitori, i quali accettano ed acquistano per quota corrispondente alle unità di loro spettanza come da relative tabelle millesimali allegate all'atto, la proprietà delle aree site in Tremestieri Etneo P.d.Z. "Ravanusa" designate come: "lotto 4/b", esteso mq.4470 (quattromilaquattrocentosettanta),confinante a nord con area per interesse collettivo, ad est con strada di piano e lotto 4/c, a sud con verde attrezzato e ad ovest con lotto 4/a assegnato alla cooperativa "lotto 5/c", esteso mq. 2847 (duemilaottocentoquarantasette), confinante a nord con lotto 5/b assegnato alla



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott. Francesco LENTANO	Parte esecutrice Parte esecutrice
--	--------------------------------------

est con lotto 5/b e terreno di terzi, a sud con lotto 5/d assegnato all'impresa " " e terreno di terzi e ad ovest con strada di piano. Sulle aree di cui sopra la cooperativa ha costruito cinque corpi di villette a schiera dei quali tre sul "lotto 4/b" e due sul "lotto 5/c", di tre piani cadauno, per complessivi ventiquattro alloggi per civile abitazione. Le predette unità immobiliari sono individuate nel N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 7, particelle 940 e 941. Pertanto, l'originario atto di convenzione a rogito notaio Vigneri di Catania, in data 29/12/1993, registrato il 10/01/1994 al n.259 e trascritto il 31/12/1993 ai nn. 44341/33408, deve intendersi modificato di conseguenza, restando l'area a suo tempo assegnata in diritto di superficie, concessa in diritto di proprietà".

Si evidenzia che l'immobile pignorato rientra nel lotto 5/c e oggi è censito al fg.7 particella 941.

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' stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento degli atti pubblici, seppur con qualche mancanza come di seguito specificato dallo scrivente CTU. Di seguito sono riportate le note di trascrizione a partire da quella più recente:

Data di trascrizione	Continuità delle trascrizioni immobile N.C.E.U. fg. 7 part.IIa 941 sub 4		
N.1 19/01/2006	Trascrizione del 19/01/2006	Reg. particolare 2153	Reg. generale 3830
	Atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso	Pubblico Ufficiale Comune di Tremestieri Etneo	Rep. 697 del 12/01/2006
	con il presente atto il Comune di Tremestieri Etneo ha ceduto e trasferito a titolo oneroso ai soci della Cooperativa " " , fra i quali i signor " " oggi debitori, i quali accettarono ed acquistarono per quota corrispondente alle unità di loro spettanza come da relative tabelle millesimali allegate all'atto, la proprietà delle aree site in Tremestieri Etneo, sulle cui aree la cooperativa ha costruito cinque corpi di villette a schiera tra le quali la villetta dei debitori, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 7, particella 941 subalterno 4		
N.2 10/05/2005	Trascrizione del 10/05/2005	Reg. particolare 17945	Reg. generale 32069
	Atto di compravendita	Pubblico Ufficiale Notaio Giovanni Vigneri	rep. 73542/24245 del 14/04/2005
	con il presente atto i debitori " " acquistaron, dalla società " " ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale l'uno con l'altro, la proprietà superficaria dell'immobile sito in Tremestieri Etneo (CT), via Degli Ulivi, 21, avente natura di abitazione in villini, categoria A/7, della consistenza di 9,5 vani, censito al catasto fabbricati del Comune medesimo al foglio 7, particella 941 e subalterno 4		
N.3 29/12/1993	Trascrizione del 31/12/1993	Reg. particolare 33408	Reg. generale 44341



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm.
Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile
G.E. dott. Francesco LENTANO

Parte esecutrice:
Parte esecutrice:

Convenzione ex art. 35 Legge 22/10/1971 n.865	Pubblico Ufficiale Notaio Giovanni Vigneri	rep. 60135/17155
<p>con il presente atto la Società [redacted] rappresentata dal signor [redacted] in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società cooperativa suddetta, acquistano dal Comune di Tremestieri Etneo, rappresentato dall'allora sindaco signor [redacted] il diritto di superficie sull'area appresso descritta: area posta nel Comune di Tremestieri Etneo, Piano di Zona Ravanusa, [...] identificata come lotto 5/C per la realizzazione di metri cubi 3600, annotata al foglio 7, particelle 198, 183, 184, 59, 60, 237, 182, 212, tutte in parte.</p> <p>NOTA DELL'ESPERTO: si evidenzia che la trascrizione in questione riporta solamente le particelle 198, 183, 184, 59, 60, 237, 182, 212 che sono le particelle di terreno sulle quali è stato costruito il Lotto 4B, mentre il lotto 5C è stato costruito sulle particelle 15, 24, 64, 213, 508 che non risultano nella nota di trascrizione della convenzione edilizia. Si sottolinea che le particelle tutte, sulle quali sono stati costruiti i lotti 4B e i lotti 5C sono riportati nell'atto notarile pubblico della convenzione ma, ripeto, NON nella trascrizione.</p>		

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

La documentazione prodotta ha permesso di procedere ad un accertamento dell'immobile pignorato.

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

A seguito dell'ispezione ipotecaria del 05/10/2023, eseguita per immobile, è stato desunto che sul cespite pignorato, censito al **fg. 7 p.IIa 941 sub 4**, gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (Allegato E) da cancellare con il decreto di trasferimento:

N.	Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile censito al fg. 69 p.IIa 4581 sub. 78			
	Trascrizione del 13/01/2023	Atto esecutivo – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE	Reg. particolare 1255	Reg. generale 1563
	Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Catania	Rep. 11747	Racc. II/II	21/11/2022
1	Sull'unità negoziale costituita da: - immobile n.1 censito al catasto fabbricato del Comune di Tremestieri Etneo al fg. 7 p.IIa 941 sub 4, avente natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 9,5 vani, piano S1-T-1, sito in via Ravanusa, 12, del Comune di Tremestieri Etneo (CT)			
	A FAVORE		CONTRO	
	[redacted] con sede a Milano [redacted]		nato a [redacted] c.n. [redacted]	
	Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà		Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale	



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott. Francesco LENTANO	Parte esecutrice Parte esecut
--	----------------------------------

		e nata C. Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale		
	Iscrizione del 12/12/2014	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	Reg. particolare 4641	Reg. generale 47468
	2	23480	4584	11/12/2014
	Pubblico Ufficiale Notaio Diego Barone			
	Sull'unità negoziale costituita da: - immobile n.1 censito al catasto fabbricato del Comune di Tremestieri Etneo al fg. 7 p.la 941 sub 4, avente natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 9,5 vani, piano S1-T-1, sito in via Degli Ulivi, 21, del Comune di Tremestieri Etneo (CT)			
	A FAVORE		CONTRO	
	CREDITO SICILIANO S.P.A con sede a Palermo c.f. 04226470823 Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà		in qualità di Debitrice ipotecaria nata a Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con e in qualità di Terzo Datore di Ipoteca nato a Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con e Debitrice non datore nata a e Debitrice non datore	



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott. Francesco LENTANO	Parte esecutrice: [REDACTED] Parte esecutata: [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 provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario*

L'unità immobiliare pignorata è stata identificata al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo (CT) come segue (cfr. Allegato C):

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
7	941	4	A/7	2	9,5 vani	Totale 223 m ² Totale escluse aree scoperte 221 m ²	€ 883,14
Intestato a: [REDACTED]							
Indirizzo: [REDACTED]							

E' stata accertata, altresì, l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

In sede di sopralluogo è stata confrontata la planimetria catastale con lo stato di fatto, riscontrando delle difformità di cui si dirà in seguito. Tuttavia, non si ritiene necessario in questa fase apportare le variazioni riscontrate perché non si ritengono necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, fermo restando qualsiasi altra decisione in merito che il Giudice dell'Esecuzione voglia adottare.

Si allega alla presente la planimetria catastale e il rilievo planimetrico dello stato di fatto eseguito in occasione del sopralluogo (cfr. Allegato C).

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 fabbricato e non di lotto di terreno non è stato acquisito 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*

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tremestieri Etneo, è stato constatato che l'immobile staggito è stato costruito nell'ambito della convenzione ex art. 35 Legge 22/10/1971 n. 865 stipulata tra il Comune di Tremestieri Etneo e [REDACTED] l'esecuzione del programma costruttivo di n. 24 alloggi sociali ricadenti nei lotti 4B e 5C del Piano di zona "Ravanusa". L'immobile oggetto della presente perizia ricade, precisamente, nel lotto contraddistinto con la dizione "5C".



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott. Francesco LENTANO	Parte esecutrice [REDACTED] Parte esecutata: [REDACTED]
---	--

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito a seguito di concessione edificatoria n.24/94 del 14 aprile 1995, rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo al [REDACTED] in qualità di presidente della [REDACTED] "esecuzione del programma costruttivo di 24 alloggi sociali mediante n.5 edifici per n.2 elevazioni fuori terra, oltre al piano cantinato, ricadenti nei lotti 4B e 5C del Piano di zona Ravanusa".

A tal proposito si evidenzia che nella sopracitata concessione edificatoria, seppur c'è il riferimento alla convenzione stipulata tra il Comune e la società cooperativa, non risultano espressamente citate le particelle sulle quali è stato costruito il lotto, 5C, in cui ricade l'immobile pignorato, ma sono state citate solamente le particelle in cui è stato costruito il lotto 4B. Ovvero, sono state citate solamente le particelle 198, 183, 184, 59, 60, 237, 182 e 212, foglio 7, sulle quali è stato costruito il lotto 4B, mentre non risultano citate le particelle 15, 24, 64, 213 e 508, sempre del foglio 7, sulle quali è stato realizzato il lotto 5C in cui ricade l'immobile staggito. Tuttavia, nell'autorizzazione di abitabilità-agibilità, nel certificato di collaudo e nella perizia giurata di conformità dei direttori dei lavori si fa riferimento alla costruzione anche degli alloggi nel lotto 5C, oltre che nel lotto 4B.

In data 18/11/1999, la Commissione Edilizia Comunale ha espresso Parere favorevole alla Variante in corso d'opera presentata dal titolare della suddetta Concessione Edilizia al fine di adeguare i corpi di fabbrica in progetto alle quote ed agli allineamenti stradali di cui al P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare), nonché al fine di adeguare il progetto stesso all'assetto delle opere interne come di fatto realizzate. A tal proposito si rileva che non è presente in atti alcuna concessione edilizia della variante in corso d'opera.

In data 06/12/2001, prot. N. 27196, è stata comunicata la data del 16/06/2000 quale data di ultimazione dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n.24/94. In tale documento si rileva che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto di variante in corso d'opera.

In data 22/01/1999, presso gli Uffici del Genio Civile di Catania, posizione n.55237, è stato depositato il certificato di collaudo delle opere in cemento armato relative ai corpi 4 e 5 (l'immobile pignorato è interessato dal corpo 5) entrambi composti da quattro unità abitative (schiere).

In data 26/11/2004, i direttori dei lavori hanno giurato la perizia di conformità attestando che "i lavori relativi alla realizzazione di n.24 alloggi sociali nei lotti 4B e 5C relativi al P.E.E.P di via Ravanusa – Comune di Tremestieri Etneo, sono conformi al contenuto della Concessione edilizia n°24/94 del 14/04/95 e successive proroghe, alla Variante in corso d'opera del 24/09/1997, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge e di regolamento connessa al rilascio del Certificato di Agibilità".

In data 09/02/2006, prot. N. 22544, il Comune di Tremestieri Etneo ha rilasciato l'autorizzazione di Abitabilità-Agibilità ed allo scarico dei reflui di tipo civile ai sensi dell'art. 3 L.R. 17/1994 e con esso dichiarando abitabili-agibili gli immobili realizzati. In tale documento è riportato l'immobile oggetto della presente perizia di



<p>Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott. Francesco LENTANO</p>	<p>Parte esecutiva Parte esecutiva</p>
---	--

stima, descritto come alloggio N.4, di cinque vani utili e dieci accessori (ripostiglio, garage, n.3 disimpegni, cantina, cucina e n. 3 bagni) distribuiti su tre piani (interrato, terra e primo).

Dal confronto tra lo stato di fatto, gli elaborati di progetto e la planimetria catastale sono scaturite le seguenti difformità:

- realizzazione di un foro nel solaio di copertura del piano primo per l'accesso nel sottotetto e di due finestre a tetto tipo Velux nonché cambio di destinazione d'uso del sottotetto che, secondo le previsioni progettuali, era un sottotetto inaccessibile;
- nel prospetto sud erano previsti, in progetto, due porte finestre ad un'anta e una porta finestra a due ante scorrevoli, quest'ultima posta in posizione arretrata rispetto alla tamponatura, mentre allo stato attuale risulta una sola porta finestra, in corrispondenza della cucina, mentre la seconda è stata inglobata nella porta scorrevole che è stata spostata fino a posizionarla in linea con la tamponatura, comportando con ciò una variazione di prospetto e un aumento di cubatura;
- esecuzione di opere interne al piano terra consistenti nell'eliminazione dell'infisso interno di separazione tra il salotto e il disimpegno e diverso posizionamento in pianta dell'infisso di accesso nel soggiorno;
- ampliamento della superficie utile interna della cantina mediante la demolizione della tamponatura in direzione nord e occupazione della superficie destinata a intercapedine;
- occupazione e chiusura con infissi in alluminio preverniciato del corridoio laterale al piano cantinato, in direzione est, posto tra l'immobile pignorato e la scivola comune, destinato al collegamento con l'intercapedine e, verosimilmente, alla ventilazione naturale delle cantine;
- realizzazione al piano cantinato, adiacente al locale garage di proprietà ma posto sulla superficie comune destinata a corsia di manovra, di un volume in alluminio preverniciato e pannelli destinato a deposito di suppellettili.

Tralasciando l'occupazione dell'intercapedine e la realizzazione del volume su area comune al piano cantinato, per le altre opere difformi non risultano presentate istanze di autorizzazione o di sanatoria.

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

E' stato verificato che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni di cui all'art. 40, c.6, della legge 47/85 perché le ragioni di credito per cui si procede non sono anteriori all'entrata in vigore del D.L. 269/03 convertito con legge n. 326/03.



<p>Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott. Francesco LENTANO</p>	<p>Parte esecuta Parte eseguita</p>
---	---

Peraltro, la difformità riscontrata riguardante l'occupazione dell'intercapedine e l'inglobamento alla cantina, nonché la chiusura del corridoio al piano cantinato, non sono certamente sanabili perché la superficie destinata a intercapedine deve restare aperta per motivi igienico-sanitari, oltre al fatto che detta superficie è di proprietà comune.

Analogamente, il volume realizzato al piano cantinato sulla superficie comune destinata a corsia di manovra non può essere certamente sanato perché è posto su una superficie non di proprietà dei debitori.

Per quanto riguarda il piano sottotetto, l'accessibilità e il cambio di destinazione d'uso in abitativo non può essere sanato perché l'art. 5 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., che disciplina il recupero abitativo dei sottotetti, per tali opere prevede il rilascio del permesso di costruire o la dichiarazione di inizio attività e non un permesso di costruire in sanatoria. In sostanza, prima di eseguire i lavori si sarebbe dovuto chiedere il permesso di costruire o presentare una dichiarazione di inizio attività, oltre al nulla-osta della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania per l'apertura delle finestre a tetto.

In merito allo spostamento della porta finestra al piano terra, essendo la zona soggetta al vincolo paesaggistico, l'abuso, avendo comportato un aumento di cubatura, non può essere sanato ai sensi del Codice dei BB.CC. e del Paesaggio, D.lgs 42/2004.

Le difformità riscontrate al piano terra riguardanti le opere interne, possono, invece, essere sanate presentando al Comune di competenza una CILA – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, in sanatoria, e al Catasto Fabbricati la planimetria catastale di aggiornamento. A tal proposito si stima un importo di € 2.500,00 comprensivo di accessori, da corrispondere, a titolo di onorario, al tecnico che dovrà essere incaricato, e l'importo di € 1.000,00 a titolo di sanzione.

Per il ripristino dello stato di progetto, occorre presentare una SCIA di demolizione volontaria e ripristino dello stato di progetto, presso il Comune di competenza. A tal proposito si stima un importo di € 3.000,00 comprensivo di accessori, da corrispondere, a titolo di onorario, al tecnico che dovrà essere incaricato, e l'importo di € 6.000,00 per l'esecuzione delle opere di ripristino.

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

In occasione del sopralluogo è stato constatato che l'unità immobiliare pignorata era occupata dai debitori.

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



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott. Francesco LENTANO	Parte esecutrice [REDACTED] Parte esec [REDACTED]
---	--

immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

L'immobile staggito trattasi di una villetta a schiera sita in via Degli Ulivi del Comune di Tremestieri Etneo facente parte di un programma di fabbricazione ad opera della cooperativa denominata "La Torre di Babele". E' censita al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 7 particella 941 subalterno 4. Esso confina a nord-ovest con strada pubblica via Degli Ulivi, nord-est con rampa comune di accesso al piano cantinato, a sud-est con terreno di altra ditta e sud-ovest con immobile facente parte della schiera e di proprietà di altra ditta.

Esso è composto da un piano cantinato e due piani fuori terra oltre il piano sottotetto.

Il piano cantinato, di altezza interna utile uguale a 2,97 m, si sviluppa su una superficie coperta utile di circa 68,82 mq, suddivisa tra un disimpegno, un locale bagno, una cantina di notevole estensione, e un garage, cui è imposto il vincolo a parcheggio, avente accesso carrabile dalla corsia di manovra comune e pedonale dal disimpegno. Si precisa che la superficie del piano cantinato, in particolare della cantina, non tiene conto dell'ampliamento illegittimo ottenuto occupando la superficie destinata all'intercapedine comune che serve, verosimilmente, per l'aerazione naturale dei piani cantinati della schiera di ville.

Il piano terra, di altezza interna utile uguale a 2,70 m, si sviluppa su una superficie utile coperta di circa 56,15 mq, suddivisa tra ingresso/salotto, locale bagno, soggiorno e cucinino. Inoltre, al piano terra è presente una notevole superficie scoperta composta da 100,91 mq di giardino in direzione nord-ovest e in direzione est, dove è anche ubicato l'accesso nell'immobile dalla strada pubblica, e da 102,72 mq di corte interna a quota del piano terra, su cui prospetta il vano soggiorno.

Il piano primo ha altezza interna utile uguale a quella del piano terra ovvero, 2,70 m e si sviluppa su una superficie coperta utile di circa 48,00 mq, suddivisa tra disimpegno, due camerette, un locale bagno comune, una camera matrimoniale dotata di antibagno e bagno. Le tre camere sono dotate, altresì, di balconi per un totale di circa 9,53 mq di superficie scoperta.

Dal piano primo, per mezzo di una scala in legno, si accede al piano sottotetto che ha un'altezza al colmo di circa 2,25 m mentre, in corrispondenza del punto più basso ha un'altezza di 1,43 m, per un'altezza utile media di circa 1,84 m. In tale piano è stato ricavato un unico ambiente destinato a soggiorno/studio oltre che a deposito racchiuso da una porta scorrevole. Si evidenzia, tuttavia, che secondo le ipotesi progettuali la soffitta in esame era inaccessibile, pertanto trattasi di un recupero abitativo di cui è fatto cenno in risposta ai quesiti i) e j) della presente relazione.

Il piano cantinato, il piano terra e il piano primo sono collegati verticalmente da una scala interna in cemento armato racchiusa in un vano scala della superficie di circa 4,12 mq. Le alzate della scala sono di 19 cm mentre le pedate di 27 cm, entrambe rivestite con marmo travertino.

La copertura dell'immobile è a falde e la struttura portante è in cemento armato (cfr. allegato A – documentazione fotografica).



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm.
Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile
G.E. dott. Francesco LENTANO

Parte esecutrice:
Parte esecutata:

In definitiva, tralasciando le superficie che non sono regolarizzabili (piano sottotetto, superficie piano cantinato destinata ad intercapedine), l'immobile staggito si sviluppa su una superficie utile così suddivisa:

Superficie utile coperta	Sup. Utile [mq]
Piano Catinato	
- disimpegno	3,15
- ripostiglio	3,80
- cantina	25,10
- garage	24,10
Totale piano cantinato	56,15
Piano Terra	
- ingresso/salotto	35,11
- bagno/lav.	2,86
- soggiorno	14,71
- cucinino	5,78
- loc. tecnico	2,76
Totale piano terra	61,22
Piano Primo	
- disimpegno	4,12
- camera matrimoniale	15,66
- antibagno e bagno	6,82
- camera 1	10,70
- camera 2	10,70
Totale piano primo	48,00
Totale superficie utile coperta	165,37
Superficie utile scoperta	Sup. Utile [mq]
Piano seminterrato	
- posto auto antistante il garage	11,50
Piano terra	
- corte/giardino lato ingresso direzione nord-ovest ed est	100,91
- corridoio esterno direzione nord	12,00
- corte lato interno direzione sud	102,72
Piano primo	
- balcone 1	1,72
- balcone 2	1,63
- balcone 3	6,18
Totale superficie utile scoperta	236,66

Gli ambienti sono rivestiti con pavimentazione in cotto al piano terra e al piano primo mentre con laminato al piano cantinato e scaglie di marmo nel garage, mentre le pareti sono tinteggiate ad eccezione di quelle dei locali bagni e della cucina che sono rivestite con maiolica. Gli ambienti sono provvisti di porte interne in legno tamburato, mentre gli infissi esterni al piano cantinato sono in alluminio preverniciato senza vetrocamera mentre al piano terra e al piano primo sono in legno con vetrocamera. Al piano terra sono presenti anche delle finestre con vetro mattone. Inoltre, nelle finestre sono presenti le inferriate in ferro, ad esclusione del finestrone nel soggiorno al piano terra.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è certamente provvisto di impianto idraulico ed elettrico, quest'ultimo del tipo selettivo e provvisto di interruttore differenziale. E' presente altresì l'impianto di



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott. Francesco LENTANO	Parte esecutiva Parte esecutiva
--	------------------------------------

riscaldamento, costituito da termosifoni e caldaia alimentata con gas metano, e climatizzatori in tutte le stanze, ad eccezione nella cameretta, per il raffrescamento.

Il collegamento tra il piano primo e il piano sottotetto è realizzato mediante una scala in legno.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato in ottime condizioni di manutenzione.

Come detto sopra, l'immobile è ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Tremestieri Etneo, oggetto, negli anni, a costruzione di edifici avente caratteristiche di villette unifamiliari o a schiera, a destinazione abitativa. Il contesto, pertanto, è ben noto a molti, costituito prevalentemente da edifici residenziali mentre gli edifici commerciali di vendita dei beni di prima necessità non si trovano nelle vicinanze.

m) determini il valore di mercato di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto 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;

L'immobile è destinato ad abitazione (cat. A/7), e il probabile valore di mercato è scaturito dalla media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico) e con il metodo per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico), al quale sono stati sottratti gli importi necessari per la regolarizzazione urbanistica delle modifiche interne riscontrate rispetto al progetto approvato.

Ai fini della stima è stata calcolata la superficie commerciale (Sc) definita come una superficie fittizia formata dalla superficie principale, regolare e/o regolarizzabile, computata per intero e dalle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali) le quali concorrono alla formazione della superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità), capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali. In definitiva, la superficie commerciale è data dalla superficie principale lorda, comprendendo il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali non condivisi, il 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne, il 50% della superficie occupata in pianta da pareti perimetrali condivise, nonché le frazioni delle superfici accessorie, computando una sola volta la superficie occupata dalla scala e dai vani ascensori, laddove presenti.

Per quanto riguarda la valutazione delle frazioni delle superfici accessorie, in merito ai coefficienti di ponderazione, si è fatto riferimento al D.P.R. 138/98, che prende in considerazione le diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), e anche alle diverse pubblicazioni in materia di estimo.

In definitiva, rilevando la superficie lorda dal rilievo planimetrico dell'immobile in esame (Allegato B), ed applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio, è stata ricavata la seguente superficie commerciale:

IMMOBILE	SUPERFICIE EFFETTIVA LORDA		COEFFICIENTI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	
	m ²			m ²	
Piano Terra e piano Primo	m ²	137,92	1,00	m ²	137,92
Piano cantinato	m ²	35,50	0,60	m ²	21,30
Garage	m ²	29,00	0,25	m ²	7,25



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott. Francesco LENTANO	Parte esecutiva Parte esecutiva
--	------------------------------------

Corte interna piano terra	m ²	114,72	0,25 fino a 25 mq, poi 0,10	m ²	15,22
Giardini piano terra	m ²	100,91	0,10 fino a 25 mq, poi 0,02	m ²	4,02
Balconi piano primo	m ²	10,79	0,25	m ²	2,70
Posto auto piano cantinato	m ²	11,48	0,35	m ²	4,02
Totale sup. commerciale					192,43

La superficie commerciale **dell'immobile pignorato** è pari a 192,43 mq **che si approssima a 192 mq.**

a) Metodo per capitalizzazione del reddito

Tale metodo consente di determinare "il più probabile valore di mercato" applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi.

Tenendo in considerazione l'ubicazione e l'ottimo stato di manutenzione, si ritiene congruo il canone mensile di affitto pari a € 900,00. Conseguentemente, sottraendo dal reddito lordo annuo le spese di manutenzione, imposte, etc., stimate nel 25% del reddito, ed applicando un tasso di capitalizzazione del 3,5%, è stato stimato il valore dell'appartamento come segue:

- reddito lordo annuo € 900,00x12=€ 10.800,00
- spese di manutenzione, imposte ed altro 25% di € 10.800,00=€ 2.700,00
- reddito netto (€ 10.800,00 - € 2.700,00)= € 8.100,00
- tasso di capitalizzazione del 3,5%

Il probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato è stato stimato come segue:

$$V=8.100,00/0,035= € 231.428,57$$

b) Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore di mercato dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche similari.

Tenendo in considerazione la destinazione d'uso dell'immobile, a seguito di indagini di mercato in loco e attraverso riviste specialistiche, si ritiene congruo stimare il valore unitario di vendita in € 1.250,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il probabile valore di mercato del cespite pignorato, dato dal prodotto della Sup. commerciale x Valore unitario, è pari a:

$$V_a = \text{mq } 192 \times 1.250,00 \text{ €/mq} = € 240.000,00$$

Eseguendo la media tra i due probabili valori ottenuti applicando i metodi di cui sopra, otteniamo il seguente probabile valore di mercato:

$$(\text{€ } 231.428,57 + \text{€ } 240.000,00)/2 = \text{€ } 235.714,29$$

a cui occorre decurtare i seguenti importi:



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott. Francesco LENTANO	Parte esecutrice Parte ese
---	-------------------------------

- a) € 1.000,00 a titolo di sanzione per la presentazione della CILA in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione delle opere interne eseguite al piano terra;
- b) € 5.500,00 a titolo di onorario per il tecnico che dovrà essere incaricato per la redazione degli elaborati da allegare alla CILA e alla SCIA da presentare al Comune di competenza per la regolarizzazione e ripristino delle condizioni progettuali, e per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- c) € 6.000,00 per l'esecuzione delle opere di ripristino delle condizioni progettuali

pertanto, detraendo l'importo di € 12.500,00 si ottiene il seguente probabile valore di mercato del cespite pignorato

$$€ 235.714,29 - € 12.500,00 = € 223.214,29$$

Al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, a ciascun valore stimato si applica una riduzione del 15% ottenendo i seguenti probabili valori di mercato di ciascun bene pignorato:

$$€ 223.214,29 - 15\% \text{ di } € 223.214,29 = € 189.732,14$$

che si approssima a € 190.000,00 (euro centonovantamila/00);

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

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile, è opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

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

In allegato alla presente (cfr. Allegato A) è stata allegata una idonea documentazione fotografica sia dei prospetti esterni che degli ambienti costituenti l'unità immobiliare pignorata. E' stata acquisita, inoltre, la planimetria catastale del cespite oggetto di stima (Allegato C).

- 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**

L'immobile pignorato appartiene interamente ai debitori per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

- 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

Nella procedura in questione non sono presenti più beni pignorati in quota.

5 CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva e le ricerche effettuate presso gli enti competenti, hanno permesso di espletare il mandato conferito dall'III.mo Giudice dell'esecuzione al sottoscritto ing. Sandro Schillaci che, sinteticamente, conclude asserendo quanto segue:

➤ DEBITORI ESECUTATI:

➤ CREDITORE PROCEDENTE:

_____ sede in Milano, via Vittorio Betteloni, 2, codice fiscale 12084290969, per quest'atto rappresentata da **Cerved Credit Management s.p.a.** con sede legale in San Donato Milanese (MI) via dell'Unione Europea, n.6/a-6/b

➤ IMMOBILI PIGNORATI:

Il pignoramento ha colpito la seguente unità immobiliare:

- **villetta a schiera** per civile abitazione (A/7) sito in via Degli Ulivi, 21, del Comune di Tremestieri Etneo, composto da piano cantinato (cantina, accessori e locale garage), piano terra (ingresso/salotto, locale bagno, soggiorno e cucinino) e piano primo (due camerette, una camera matrimoniale, disimpegno, un bagno comune e un bagno in camera) nonchè un giardino/ingresso e corte interna a quota del piano terra livello. Censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 7, mappale 941, sub 4;**

➤ CORRISPONDENZA TRA PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

C'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione

➤ PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

L'immobile pignorato è di proprietà dei debitori (nel corpo della relazione sono specificati i riferimenti dell'atto di compravendita)

➤ CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Esiste la continuità delle trascrizioni

➤ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'ispezione ipotecaria per immobile risultano trascritte delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento. Nel corpo della presente, in risposta al quesito f) sono riportate in dettaglio le formalità da cancellare

➤ BENI PIGNORATI OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI

Il bene pignorato, in occasione del sopralluogo, era occupato dai debitori

➤ FORMAZIONE DEI LOTTI

La stima è stata eseguita per un unico lotto come segue:



Proc. Esec. N. 725/2022 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.E. dott. Francesco LENTANO	Parte esecutrice Parte esecutata
---	-------------------------------------

Villetta a schiera per civile abitazione (A/7) sito in via Degli Ulivi, 21, del Comune di Tremestieri Etneo, composto da piano cantinato (cantina, accessori e locale garage), piano terra (ingresso/salotto, locale bagno, soggiorno e cucinino) e piano primo (due camerette, una camera matrimoniale, disimpegno, un bagno comune e un bagno in camera) nonché un giardino/ingresso e corte interna a quota del piano terra livello. Censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 7, mappale 941, sub 4	Valore stimato del lotto € 190.000,00
---	---

6 ALLEGATI.

- A) Documentazione fotografica sia interna che esterna dell'immobile pignorato
- B) Rilievo planimetrico stato di fatto dell'immobile pignorato
- C) Visura catastale storica e planimetria catastale
- D) Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e nota di trascrizione del pignoramento
- E) Atti urbanistici (licenza edilizia ed elaborati grafici allegati)
- F) Comunicazione e verbale del sopralluogo

Lo scrivente CTU, con il deposito della presente relazione, costituita da 16 pagine dattiloscritte e 7 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e, ringraziando per la fiducia accordategli, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione alla presente.

Catania, 17/11/2023

L'esperto stimatore
dott. ing. Sandro SCHILLACI

