

**TRIBUNALE DI CATANIA**

---

**Sezione Sesta Civile**

**Esecuzioni mobiliari e immobiliari**

*Giudice dell'esecuzione*  

---

*dott. Francesco Lentano*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 532/2022 R.G.E.I.**

Aci Castello, 18/07/2023

---

*Consulente Tecnico d'Ufficio*  

---

*dott. ing. Massimiliano Grasso*





## 1. INDICE

<b>1. INDICE</b> .....	<b>2</b>
<b>2. PREMESSE</b> .....	<b>5</b>
<b>3. RELAZIONE</b> .....	<b>7</b>
3.1. Operazioni preliminari.....	7
3.2. Risposte ai quesiti del mandato .....	8
3.2.a. <i>Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.</i>	8
3.2.b. <i>Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.</i>	9
3.2.c. <i>Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.</i>	9
3.2.d. <i>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.</i>	10
3.2.e. <i>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.</i>	11
3.2.f. <i>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.</i>	11
3.2.g. <i>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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.</i>	12





- 3.2.h. *Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i dallo strumento urbanistico comunale vigente.* 13
- 3.2.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 autorizzativo, 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.* 13
- 3.2.j. *Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario possa eventualmente presentarla se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, c. 5, D.P.R. 380/01; chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili a sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota.* 14
- 3.2.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.* 14
- 3.2.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, l'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.* 15
- 3.2.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.* 18





- 3.2.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.* 21
- 3.2.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.* 21
- 3.2.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.* 21
- 3.2.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 essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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 dovesse 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.* 22
- 4. ELENCO ALLEGATI..... 22**





# TRIBUNALE DI CATANIA

## Sezione Sesta Civile

### Esecuzioni mobiliari e immobiliari

*Giudice dell'esecuzione*  
**dott. Francesco Lentano**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Procedura Esecutiva Immobiliare n. 532/2022 R.G.E.I.

### 2. PREMESSE

Con ordinanza del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Catania (Sezione Sesta Civile – Esecuzioni mobiliari e immobiliari), dott. Francesco Lentano, lo scrivente dott. ing. Massimiliano Grasso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4928, è stato nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in oggetto.

Il mandato da espletare, secondo quanto indicato nel decreto di nomina per l'incarico di stima del 24/05/2023, sottoponeva l'esperto allo svolgimento delle seguenti attività:

- 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, 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 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 autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j. *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario possa eventualmente presentarla 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 a sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la 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;*
- 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, l'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. *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;*
- 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 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 dovesse 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.*

### 3. RELAZIONE

#### 3.1. Operazioni preliminari

Fissato l'inizio delle operazioni peritali per le ore 15:30 del 20/06/2023 (comunicato alle parti tramite PEC), il C.T.U. si è recato presso i beni oggetto della procedura – costituiti da un appartamento (piano secondo, scala “B”), un garage (piano cantinato) e un posto-auto (piano terra) facenti parte di un complesso residenziale accessibile dai civici 11 e 13 di Via A. Diaz nel Comune di Catania (CT) – al fine di eseguire gli accertamenti del caso. Dalla ricognizione effettuata durante detto sopralluogo, il C.T.U. ha ritenuto opportuno fissare un secondo accesso (per le ore 9:00 del giorno 11/07/2023) onde poter approfondire le indagini su una pertinenza dell'appartamento. Andato vano il secondo accesso, concordemente con le parti si è stabilito di procedere a un breve rinvio delle operazioni per le ore 9:20 del giorno 13/07/2023; pertanto, comunicato regolarmente detto ultimo incontro alle parti tramite PEC, oltre al C.T.U. erano presenti:

- per parte procedente, nessuno;
- per parte esecutata, il debitore e il proprio rappresentante legale avv. Silvio Aliffi.

Con particolare riguardo a quanto specificatamente richiesto dal mandato, nel corso delle indagini sui luoghi il C.T.U. ha avuto cura di visionare gli immobili oggetto della procedura, rilevandone tutti gli elementi necessari alla completa identificazione e descrizione, ha effettuato accurato accertamento dello stato dei luoghi (prendendone appunti su separati fogli) e ha completato le operazioni peritali redigendo apposito/i verbale/i (**Allegato 1**).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica degli stessi (**Allegato 2**) e ne ha eseguito accurato rilievo metrico (**Allegato 3**), onde poter avere immediati riscontri su diversi particolari delle indagini. Al fine di poter meglio descrivere i beni oggetto del procedimento, oltre che offrire un immediato riscontro degli elementi maggiormente significativi emersi nel corso delle ispezioni, il C.T.U. ha acquisito i dati catastali, ipotecari e urbanistici dei beni stessi, accertandone i confini, la proprietà, la provenienza e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (**Allegato 1**).





### 3.2. Risposte ai quesiti del mandato

In merito al mandato sopra richiamato e in base alle operazioni preliminari anzidette, con serena coscienza e serietà professionale lo scrivente C.T.U. espone quanto segue.

**3.2.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, DATI CATASTALI E CONFINI** – Il C.T.U. ha identificato i beni oggetto della presente procedura, nonché i relativi dati catastali e i confini come appresso descritto:

**11) Appartamento** per civile abitazione, ubicato al piano secondo (scala “B”) della palazzina A/4 facente parte di un complesso residenziale accessibile da ingresso pedonale al civico n. 11 della pubblica Via Armando Diaz del Comune di Catania (CT) – **foto 1, 2, 3 e 4.**

L'appartamento, non direttamente prospiciente su Via A. Diaz, è catastalmente identificato – per quanto risulta dal sopralluogo e dai documenti prodotti – come segue:

Tipo d'immobile	N.C.E.U.	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	Catania	20	1377	14	A/2	5	5 vani	671,39 €
<b>Indirizzo</b>		<b>Piano</b>	<b>Intestatario / i</b>			<b>Proprietà per:</b>		
Via Armando Diaz n. 11 (scala B), Catania (CT)		2	Debitore esecutato			1000/1000		

e confina: a nord con area libera in affaccio su proprietà terzi (stesso complesso residenziale), a sud con area libera in affaccio su spazi condominiali e corpo scala (stesso complesso residenziale), a ovest e a est con altri appartamenti di proprietà terzi (stesso complesso residenziale);

**12) Garage**, ubicato al piano sottostrada del medesimo edificio A/4 ove è situato il bene 11, raggiungibile sia dall'area esterna condominiale – **foto 21** – sia dalla rampa di accesso che si diparte dall'ingrasso carrabile al civico n. 13 della pubblica Via Armando Diaz del Comune di Catania (CT) – **foto 22, 23 e 24.**

Il garage è catastalmente identificato – per quanto risulta dal sopralluogo e dai documenti prodotti – come segue:

Tipo d'immobile	N.C.E.U.	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Garage	Catania	20	1377	32	C/6	10	18 mq	117,13 €
<b>Indirizzo</b>		<b>Piano</b>	<b>Intestatario / i</b>			<b>Proprietà per:</b>		
Via Armando Diaz n. 13, Catania (CT)		S1	Debitore esecutato			1000/1000		

e confina: a nord e a sud con altri garage di proprietà terzi (stesso complesso residenziale), a ovest con intercapedine, a est con corsia condominiale di manovra e accesso;





**13) Posto-auto**, ubicato nell'area condominiale esterna del medesimo complesso residenziale ove sono situati i beni I1 e I2, frontistante l'area esterna condominiale d'accesso alla scala "B" e raggiungibile da entrambi gli accessi al complesso residenziale – **foto 25 e 26**.

Il posto-auto è catastalmente identificato – per quanto risulta dal sopralluogo e dai documenti prodotti – come segue:

Tipo d'immobile	N.C.E.U.	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Posto-auto	Catania	20	1377	111	C/6	7	9 mq	36,72 €
Indirizzo		Piano	Intestataro / i			Proprietà per:		
Via Armando Diaz n. 13, Catania (CT)		T	Debitore esecutato			1000/1000		

e confina: a nord con area condominiale esterna, a sud con proprietà terzi, a ovest e a est con altri posti-auto di proprietà terzi (stesso complesso residenziale).

**CONFORMITÀ DEI DATI DEL SOPRALLUOGO CON QUELLI IN ATTI** – Dall'esame dei dati riportati nelle visure catastali in atti a confronto con gli accertamenti catastali effettuati (**Allegato 4**), il C.T.U. ha potuto verificare che i beni pignorati costituiscono esattamente l'oggetto della procedura e che detti dati sono corretti e tra loro corrispondenti.

In merito all'estratto di mappa catastale, il C.T.U. ha verificato il corretto inserimento in mappa della particella catastale costituente o di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura.

**3.2.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.**

**CORRETTEZZA DEI DATI TRA PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE** – Dall'esame della documentazione agli atti il C.T.U. ha accertato la correttezza e la corrispondenza fra i dati riportati nell'atto di pignoramento del 29/07/2022 e quelli della relativa nota di trascrizione del 16/09/2022 ai nn. 31812-41480.

**QUOTE SPETTANTI IL DEBITORE** – Il presente procedimento ha effettivamente colpito quote spettanti il debitore esecutato.

**3.2.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**







a seguito di **Atto di Vendita** del 07/11/ [REDACTED], a rogito del dott. [REDACTED] (notaio in Catania), coadiutore del [REDACTED] (notaio in Catania);

a favore di **XXX**, nato a [REDACTED], quota 1/2, in regime di separazione legale dei beni;  
**YYY**, nata a [REDACTED], quota 1/2, in regime di separazione legale dei beni;

da potere di [REDACTED] s.r.l., avente sede a Catania (CT), [REDACTED];

trascritto presso **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania**;

con **Nota di trascrizione** del [REDACTED]

**CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI** – Dalla documentazione acquisita dal C.T.U. e da quanto riportato agli atti di causa, si conferma che, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, per i beni oggetto della procedura **la continuità delle trascrizioni risulta verificata.**

**3.2.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.**

Risultando esaustiva la documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. non ritiene necessario segnalare alcuna impossibilità nel procedere alla stesura della presente perizia tecnica.

**3.2.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'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni eseguite nel periodo 01/10/1990 - 24/06/2023 presso i competenti Registri Catastali e Immobiliari, si evince che a carico dei beni in oggetto (I1, I2 e I3) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (tutte da cancellare):

<b>ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (da cancellare)</b>	<b>Annotazione</b> , derivante da RESTRIZIONE DI BENI a seguito di Scrittura Privata con Sottoscrizione [REDACTED]
	<b>Ipoteca Legale</b> , derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta in data 27/11/2007 ai nn. 2 [REDACTED]
	<b>Ipoteca Legale</b> , derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 – Pubblico Ufficiale [REDACTED]





	R l (quota 1/2 indiviso) su tutti i beni pignorati.
<b>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (da cancellare)</b>	<b>Annotazione</b> , derivante da SENTENZA DI INEFFICACIA Atto di Compravendita nei confronti di JJJ [nata a Pubblico Ufficiale del Tribunale di Catania rep. 3776/2008 del 1634. Formata di riferimento: Trascrizione n. 5251 del 2006
	<b>Annotazione</b> , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE di Revoca Atti Soggetti a Trascrizione – Pubblico ESECUTATO di cui alla presente.
	<b>Annotazione</b> , derivante da SENTENZA DI INEFFICACIA di Atto di Compravendita nei confronti di SE.R.I.T. RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. rep. 2657/2013 del
	<b>Pignoramento Immobiliare</b> , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del 08/08/2006 (rep. n. 3581), trascritto
	<b>Ordinanza di Sequestro Conservativo</b> , derivante da Sentenza di Condanna Esecutiva – Pubblico Ufficiale del favore di contro il
	<b>Pignoramento Immobiliare</b> , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del 29/07/2022 (rep. n. 58/2016),

**3.2.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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.**

In base agli accertamenti effettuati presso il competente Ufficio del Territorio di Catania e dai rilievi eseguiti dal C.T.U. nel corso delle indagini (**Allegato 3**), è possibile confermare che gli immobili I1, I2 e I3 rilevati sui luoghi risultano regolarmente accatastrati e che le relative planimetrie catastali sono generalmente corrispondenti e conformi (salvo le dovute tolleranze) allo stato di fatto, eccetto per le seguenti difformità (non ostative alla vendita):

#### Immagine I1

- apertura di una porta interna di collegamento tra la cucina e la zona soggiorno;
- spostamento (verso ovest) della parete interna di confine tra il bagno e il contiguo vano 2, con allargamento del primo e conseguente restringimento del secondo;
- presenza, nel tratto intermedio del balcone nord, di una veranda – realizzata con struttura precaria – che ne interrompe la continuità nelle due porzioni “balcone 1” e “balcone 2”;
- presenza di un locale sottotetto soprastante l'appartamento I1, di cui non è riportato alcun identificativo catastale né alcuna planimetria catastale, ma solo citato nell'atto di proprietà;





detto locale non è fisicamente collegato né raggiungibile dall'appartamento di cui costituisce pertinenza. Allo stato attuale dei luoghi il locale è indirettamente raggiungibile da una botola ubicata nel pianerottolo della scala condominiale – priva di mezzi fissi/mobili di collegamento (**foto 17**) – che conduce a un disimpegno condominiale dal quale avviene l'accesso allo stesso (**foto 18, 19 e 20**).

Stante la possibilità di regolarizzazione delle sopradette difformità, i costi complessivi approssimativamente stimabili per le relative rettifiche catastali ammontano a circa **1.500,00 € (mille/00 Euro)** – somma della quale si è tenuto conto in sede di stima del valore complessivo dei beni.

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

In merito alla destinazione urbanistica dei beni in oggetto, il C.T.U. ha effettuato accertamenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di appartenenza, rilevando che essi ricadono, secondo le previsioni del vigente P.R.G., in Z.T.O. “**E – edilizia residenziale e servizi**” – come evincibile dallo stralcio dello stesso P.R.G. riportato in **Allegato 4** – e hanno destinazione **residenziale** di civile abitazione (appartamento I1) e **non residenziale** (garage I2 e posto-auto I3).

**3.2.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 autorizzativo, 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.***

**CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E DIFFORMITÀ** – In merito al rispetto delle vigenti norme urbanistico-edilizie degli immobili di cui trattasi, sulla base di quanto riportato in atti e dalle informazioni acquisite dal C.T.U. sulla scorta degli accertamenti all'uopo effettuati, è stato verificato che il complesso residenziale di cui essi fanno parte venne realizzato conformemente al progetto approvato con Concessione Edificatoria n. 275 del 12/05/1986, relativa Volturazione n. 472 del 09/09/1986, inizio lavori nella terza decade del settembre 1986, fine lavori nella seconda decade del maggio 1988, Provvedimento di Abitabilità/Agibilità n. 489 del 22/09/1988 – titoli tutti rilasciati dal Sig. Sindaco del Comune di Catania.





In merito alla conformità/difformità urbanistica di quanto rilevato sui luoghi rispetto a quanto approvato, allo stato attuale sono state riscontrate difformità urbanistiche identiche a quelle catastali descritte al superiore paragrafo **3.2.g.**.

**OPERE ABUSIVE E ISTANZE DI CONDONO** – Dalle informazioni acquisite dal C.T.U. sulla scorta degli accertamenti effettuati sui luoghi e presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di appartenenza, in merito alle opere elencate ai precedenti paragrafi **3.2.g.** e **3.2.i.**:

- le difformità relative ai precedenti punti *a)* e *b)* non si configurano come opere abusive ma come diversa distribuzione interna e, pertanto, vanno regolarizzate sotto la voce *opere interne* mediante presentazione di *C.I.L.A. tardiva* (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata);
- la realizzazione della veranda di cui al punto *c)* non si configura quale opera abusiva e quindi non necessita il rilascio di alcun titolo autorizzativo ma deve essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 (vd. paragrafi successivi).
- la presenza del locale sottotetto di cui al punto *d)* dev'essere catastalmente regolarizzata (detto costo è stato già previsto al precedente par. **3.2.g.**); inoltre, per potersi definire "pertinenza" ai fini della stima ovvero della sua commerciabilità, il locale dev'essere funzionalmente collegato all'appartamento di riferimento, anche tramite semplice scala interna da realizzare, previa richiesta di opportuno titolo autorizzativo, nel vano all'uopo predisposto (vd. **foto 19** e rilievo in **Allegato 3**).

**3.2.j.** *Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario possa eventualmente presentarla 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 a sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota.*

Alla luce di quanto osservato ai precedenti paragrafi, i costi approssimativamente stimabili per la regolarizzazione urbanistica di tutte le opere elencate ai precedenti paragrafi **3.2.g.** e **3.2.i.** ammontano a circa **3.500,00 € (tremilacinquecento/00 Euro)** – somma della quale si è tenuto conto in sede di stima del valore complessivo dei beni.

**3.2.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 base allo stato dei luoghi riscontrato al momento dell'accesso, il C.T.U. ha verificato che i beni di cui trattasi sono risultati abitati dal debitore esecutato.

**3.2.1. *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, l'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.***

**TIPOLOGIA** – La tipologia dell'edificio di cui fanno parte gli immobili in questione è tecnicamente identificata come “casa in linea”. In particolare: l'immobile I1 può definirsi quale unità abitativa (nella fattispecie *appartamento*) adiacente (almeno da un lato) ad altre costruzioni e/o altre unità immobiliari, con distribuzione spazio-funzionale generalmente su un unico livello, facente parte di un edificio condominiale e raggiungibile tramite aree o parti ad uso comune (androni, corpi-scala, ascensori, ecc.); gli immobili I2 (garage) e I3 (posto-auto) possono definirsi *pertinenze* dell'immobile principale.

**UBICAZIONE** – Gli immobili in questione si trovano nel Comune di Catania (CT), all'interno di un'area cittadina (estremità ovest del quartiere *Cibali*, in prossimità del quartiere *Nesima*) destinata (in misura variabile) all'edilizia residenziale e servizi, a ridosso dell'estrema zona ovest della città. Il complesso residenziale ove sono collocati i beni in oggetto, oltre che dalla pubblica Via A. Diaz, è accessibile dagli accessi pedonale/carrabile posti ai civici n. 10 e n. 8 della retrostante pubblica Via Generale Ameglio.

**CONTESTO** – Il contesto ove sono inserito i beni di cui trattasi è residenziale/periferico rispetto al centro della città, nella fattispecie caratterizzato da edilizia residenziale a carattere prevalentemente economico. Il tipo edilizio più ricorrente in questa zona è rappresentato da edifici per civile abitazione a più elevazioni, indipendenti o costituiti da più appartamenti per piano, variamente aggregati fra loro e talvolta organizzati attorno a spazi interni di uso comune o complessi edilizi di dimensioni variabili.





Per quanto riguarda gli affacci rispetto al contesto, l'immobile I1 volge il suo prospetto principale (nord) in affaccio su proprietà terzi (stesso complesso residenziale) e (più oltre) verso la pubblica Via Armando Diaz, dalla quale ha accesso tramite cortile esterno, androne e corpo scala condominiale "B", raggiungibili dal civico n. 11 (accesso pedonale) e n. 13 (carrabile); il prospetto secondario (sud) trovasi in affaccio su aree esterne condominiali e (più oltre) verso la pubblica Via Armando Diaz. L'edificio circostante si presenta, per le già citate caratteristiche, di media qualità. Nelle immediate vicinanze, inoltre, non sono presenti grandi parchi/giardini pubblici o aree a verde attrezzate.

In merito ai servizi nei dintorni del luogo ove sorgono gli immobili in questione, la zona è alquanto fornita poiché prossima a varie attività e servizi presenti lungo le strade principali e secondarie limitrofe; si segnala la vicinanza con il *Presidio Ospedaliero Garibaldi-Nesima* e il *Centro Sportivo Nesima* (attrezzato di palazzetto, piscine comunali e campi da gioco).

I collegamenti stradali minori (in sufficiente stato manutentivo) a servizio dell'area di riferimento sono numerosi e consentono il raggiungimento a piedi del centro cittadino; i collegamenti principali più prossimi (per il raggiungimento di altri abitati e/o centri d'interesse) sono rappresentati dal vicinissimo Viale Lorenzo Bolano, ovvero quel tratto della Circonvallazione che consente da una parte (verso est) il rapido raggiungimento del centro di Catania e dall'altra (verso ovest) il raggiungimento della zona commerciale di Misterbianco e dei centri pedemontani di Paternò, Belpasso e Adrano attraverso la Superstrada Paternò-Catania (SS121) e la Tangenziale E45. Piuttosto lontani risultano gli snodi autostradali.

**DISTRIBUZIONE SPAZIO-FUNZIONALE, PERTINENZE E ACCESSORI** – Come rilevato sui luoghi (**Allegato 3**), la distribuzione spazio-funzionale di ciascuno dei beni è la seguente:

Immagine I1 → superficie totale coperta 109,65 mq (netti 97,40 mq), altezza media prevalente (pavimento-soffitto) 2,85 m, vani/pertinenze → ingresso-soggiorno (21,80 mq), zona pranzo (20,90 mq), vano 1 (16,80 mq), vano 2 (13,00 mq) cucina (14,00), bagno (7,30 mq), disimpegno (3,60 mq), veranda (5,13 mq), balcone 1 (7,00 mq), balcone 2 (3,80 mq), balcone 3 (6,76 mq) e locale sottotetto (tot. 120,50 mq) – **foto 5÷20**;

Immagine I2 → superficie totale coperta 20,95 mq (netti 18,05 mq), altezza media prevalente (pavimento-soffitto) 3,30 m, vani → unico locale garage (18,05 mq), destinato al ricovero di un'autovettura – **foto 21÷24**;





Immobilie I3 → superficie totale coperta 9,00 mq (netti 9,00 mq), vani → area esterna scoperta, destinata alla sosta di un'autovettura – **foto 25 e 26.**

**CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE** – Le strutture portanti dell'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto sono in cemento armato, con coperture a padiglione e manto di finitura in tegole. In particolare:

Immobilie I1 → le murature interne di separazione (in laterizi forati) e quelle perimetrali esterne (in laterizi a cassa vuota) sono tutte rifinite internamente ed esternamente con intonaco civile; i soffitti e le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiati in ducotone, le pareti dei vani principali sono tutte rifinite con pitture decorative colorate, mentre le pareti delle zone di servizio (cucina, bagno e veranda) sono parzialmente rifinite con rivestimenti ceramici; tutti i battiscopa sono in legno; i pavimenti sono tutti in ceramica; gli infissi interni (unica anta a battente) sono in legno tamburato con specchiature cieche a semplice disegno; gli infissi esterni sono in alluminio, con vetrate semplici (no vetrocamera); tutti i balconi hanno pavimenti e battiscopa in ceramica, soglie perimetrali in marmo e ringhiere metalliche a semplice disegno, oltre alcuni tratti cinti da muretti in cemento armato a “faccia vista”, superiormente rifiniti con scossaline metalliche; la veranda è costituita da una struttura precaria realizzata con profili in alluminio (non preverniciato) e specchiature vetrate/opache superiormente provviste di ante scorrevoli; il locale sottotetto, caratterizzato dalla presenza dei numerosi puntelli lignei di sostegno delle orditure portanti del tetto di copertura a padiglione, manca di tutte le finiture (pavimenti, intonaci, coibentazioni, impianti).

Immobilie I2 → le murature interne di separazione (in laterizi forati) e quelle perimetrali esterne (in laterizi a cassa vuota) sono tutte rifinite internamente ed esternamente con intonaco civile ma prive di tinteggiatura finale; non sono presenti battiscopa e i pavimenti sono in scagliette di marmo; l'infisso esterno è costituito da serranda metallica ad apertura manuale;

Immobilie I3 → il posto-auto ha pavimentazione in asfalto ed è identificato – tramite strisce direttamente dipinte a terra – con il n. 21.





**ANNO DI COSTRUZIONE / STATO DI CONSERVAZIONE / IMPIANTI** – Dall’esame della documentazione agli atti e dagli accertamenti tecnici effettuati dal C.T.U., è stato possibile appurare che trattasi di immobili costruiti tra il 1986 (inizio lavori) e il 1988 (fine lavori).

In merito allo stato di conservazione globale degli immobili in oggetto, oltre ai normali deterioramenti derivanti dalla vetustà del tempo e dell’uso, al momento del sopralluogo essi si trovavano in condizioni manutentive interne/esterne generalmente buone.

Le condizioni manutentive globali dell’intero edificio e del complesso residenziale di cui fanno parte i beni in oggetto, inoltre, erano generalmente buone: le aree esterne scoperte sono asfaltate, opportunamente illuminate e, in parte, destinate a verde; lo stato e il funzionamento delle altre parti comuni (recinzioni, manutenzione, cancelli automatizzati, altri impianti) è buono.

**IMPIANTI** – Al momento del sopralluogo, oltre alle condizioni generali di conservazione dei beni, è stata verificata la presenza e lo stato degli impianti tecnologici in dotazione (tutti sottotraccia):

Immagine I1 → idrico-sanitario, elettrico, citofonico, telefonico (non attualmente in uso ma predisposto), termico (piastre a parete e impianto con caldaia autonoma alimentata a metano); si segnala l’assenza di impianti per il raffrescamento (eccetto il condizionatore del vano 2);

Immagine I2 → impianto elettrico.

Dal punto di vista igienico-sanitario, stante quanto regolarmente autorizzato/realizzato, per tutti gli ambienti ove richiesto è stato riscontrato che l’illuminazione, la ventilazione naturale e la salubrità dell’aria risultavano adeguate e garantite.

**3.2.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.**

**CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA** – Dalle misurazioni effettuate durante il rilievo metrico è stata determinata la *consistenza reale* dei beni in stima, ovvero le superfici coperte risultanti dalla somma dei metri quadrati occupati da essi e dalle relative pertinenze e/o accessori, ivi compreso il 100% delle murature interne e il 100% delle murature perimetrali esterne fino a uno spessore massimo di 50 cm, nonché il 50% delle murature confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm. Dopo di ciò è stata determinata la *consistenza commerciale* dei beni, quale somma delle superfici coperte, opportunamente





corrette tramite *coefficienti di differenziazione* riguardanti l'incidenza e l'importanza di ciascuna porzione rispetto all'insieme.

Nella fattispecie si segnala che le attuali caratteristiche tecniche del locale sottotetto (soprastante l'immobile I1) sono tali da configurarlo commercialmente quale "locale di sgombero", sempre nell'ipotesi che esso venga fisicamente ovvero funzionalmente collegato con l'immobile I1 del quale è "pertinenza":

Immobilie	Locale/Ambito		Superfici coperte (mq)	Superfici commerciali (mq)
I1+I2+I3	St	Ambienti e/o locali al piano secondo	109,65	109,65
	Snr	Locali di servizio e/o sgombero (H utile $\geq$ 1,50 m)	30,00	15,00
		Locali di servizio e/o sgombero (H utile $<$ 1,50 m)	90,50	18,10
		Locali al piano interrato/seminterrato (garage/servizi)	20,95	16,76
		Posti-auto scoperti, di proprietà esclusiva	9,00	5,40
		Balconi e/o terrazzi coperti	17,56	6,15
		Portici, porticati, patii, verande e simili	5,13	2,05
	<b>TOTALE</b>		<b>282,79</b>	<b>173,11</b>

#### VALORE MEDIO AL MQ PER IMMOBILI SIMILI A QUELLI IN STIMA – Tenuto conto:

- dell'ubicazione, della tipologia e dell'epoca di realizzazione dei beni oggetto di stima;
- che i beni si presenta in uno stato di conservazione generalmente buono, ovvero non occorrono ingenti interventi di ripristino/manutenzione per consentirne l'immediato utilizzo;
- che il C.T.U. ha effettuato indagini sulle quotazioni di mercato medie unitarie della zona;
- della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti;
- della personale esperienza in materia,

è stata assunta l'attuale quotazione di mercato media unitaria – per costruzioni "simili" (per età, qualità e stato) a quelle in stima – di **900,00 €/mq**.

**METODO DI STIMA E COEFFICIENTI CORRETTIVI** – La valutazione degli immobili di cui trattasi è stata basata sul metodo della *stima mista*, secondo il quale il più probabile valore di mercato di un bene scaturisce dalla media aritmetica dei risultati derivanti da una *procedura sintetica per comparazione* (A) e quelli derivanti da un *procedimento indiretto* attraverso il valore locativo unitario (B); contestualmente, sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. Nei seguenti prospetti sono riportati rispettivamente i coefficienti correttivi considerati nel caso specifico (coi relativi intervalli di variabilità) e i calcoli relativi ai due procedimenti sopradetti:



**STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA****dott. ing. Massimiliano Grasso**

Via Domenico Tempio n. 8, 95021 – Aci Castello (CT)

347.6206410 – [massimiliano.grasso@ingpec.eu](mailto:massimiliano.grasso@ingpec.eu)

<i>Coefficienti correttivi</i>	<i>Intervallo di variabilità</i>	<i>Descrizione sintetica</i>
K <sub>1</sub> → Età	0,85 ÷ 1,05	K <sub>1</sub> riguarda l'età dell'edificio (eventualmente condominiale) relativo al bene in oggetto (nuovo, recente, ecc.).
K <sub>2</sub> → Qualità	0,90 ÷ 1,10	K <sub>2</sub> riguarda la qualità dell'edificio (eventualmente condominiale) relativo al bene in oggetto (lusso, signorile, medio, popolare, ultrapopolare, ecc.).
K <sub>3</sub> → Stato conservativo edificio	0,90 ÷ 1,05	K <sub>3</sub> riguarda lo stato manutentivo dell'edificio (eventualmente condominiale) relativo al bene in oggetto (buono, medio, scadente, ecc.).
K <sub>4</sub> → Stato conservativo immobile	0,90 ÷ 1,10	K <sub>4</sub> riguarda lo stato conservativo del ben in oggetto (da ristrutturare parzialmente o totalmente, abitabile non ristrutturato, ecc.).
K <sub>5</sub> → Contesto e servizi	0,93 ÷ 1,05	K <sub>5</sub> riguarda tipo e qualità del contesto dell'edificio (eventualmente condominiale) relativo al bene in oggetto, tenuto conto della presenza/assenza delle attività a servizio della zona.
K <sub>6</sub> → Spazi condominiali	1,00 ÷ 1,05	K <sub>6</sub> riguarda la presenza/assenza di spazi condominiali relativi al bene in oggetto.
K <sub>7</sub> → Portineria/Guardiana	1,00 ÷ 1,05	K <sub>7</sub> riguarda la presenza/assenza del servizio di guardiana dell'edificio condominiale ove è inserito il bene in oggetto.
K <sub>8</sub> → Posto auto	0,70 ÷ 1,30	K <sub>8</sub> riguarda la presenza di un posto-auto all'interno del condomino ove è ubicato il bene in oggetto, tenuto conto della presenza/assenza di un box-auto e della maggiore o minore possibilità di parcheggio della zona.
K <sub>9</sub> → Piano	0,70 ÷ 1,20	K <sub>9</sub> riguarda il piano ove è collocato il bene in oggetto (interrato, seminterrato, terra, rialzato, primo, ..., attico), tenuto conto della presenza/assenza dell'ascensore.
K <sub>10</sub> → Distribuzione spazio-funzionale	0,90 ÷ 1,05	K <sub>10</sub> riguarda la migliore/peggiore distribuzione spazio/funzionale del bene in oggetto e la sua attitudine alle modifiche.
K <sub>11</sub> → Altezza soffitti	1,00 ÷ 1,15	K <sub>11</sub> riguarda l'altezza dei soffitti del bene in oggetto (misurata dal pavimento al punto massimo del soffitto).
K <sub>12</sub> → Esposizione	0,93 ÷ 1,05	K <sub>12</sub> riguarda l'esposizione dell'immobile in oggetto, in termini di maggiore o minore soleggiamento.
K <sub>13</sub> → Affacci	0,95 ÷ 1,05	K <sub>13</sub> riguarda gli affacci di cui è dotato del ben in oggetto (un lato, due lati, tre lati, ecc.).
K <sub>14</sub> → Vista	0,95 ÷ 1,10	K <sub>14</sub> riguarda la vista di cui gode il bene in oggetto (ostacolata, libera, panoramica, ecc.).

*N.B. Per gli immobili non facenti parte di edifici condominiali, i relativi coefficienti assumeranno il valore 1 oppure saranno riferiti alle caratteristiche dell'immobile in oggetto piuttosto che a quelle del condominio.*

**IMMOBILI I1+I2+I3****A) Stima diretta**

Tipologia	S. comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)	Coefficienti correttivi														Coefficiente globale	Valore (€)
			K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	K11	K12	K13	K14		
Appartamento + Garage + Posto-auto	173,11	900,00	0,94	1,00	0,97	1,00	1,03	1,03	1,00	1,10	1,00	1,03	1,00	1,00	0,97	0,98	1,0398	161.993,27
<b>TOTALE</b>	<b>173,11</b>																	<b>161.993,27</b>

**B) Stima per capitalizzazione del reddito**

Tipologia	S. comm. (mq)	Coefficiente globale	Loc. unit. (€/mq)	Loc. mensile (€)	R. annuo lordo (€)	R. annuo netto (€)	Tasso di interesse	Valore (€)
Appartamento + Garage + Posto-auto	173,11	1,0398	3,80	683,97	8.207,66	5.334,98	<b>0,0385</b>	138.570,86
<b>TOTALE</b>	<b>173,11</b>							<b>138.570,86</b>

*N.B. Sono state considerate detrazioni del 35% per tasse, imposte, manutenzione, assicurazione, sfiti e oneri diversi.*

<b>Valore medio (€)</b>	<b>150.282,07</b>
-------------------------	-------------------

*A detrarre le spese occorrenti per le eventuali regolarizzazioni (urbanistiche, catastali, igienico-sanitarie, condominiali (\*), ecc.).*

*(\*) A seguito di formale richiesta del C.T.U. al dott. commercialista ██████████ di amministratore del condominio ove sono ubicati i beni oggetto di stima – è emerso che il debitore trovasi attualmente in arretrato con i pagamenti delle spese condominiali per la somma, arrotondata per eccesso, di 5.000,00 € (cinquemila/00 Euro).*

<b>Valore medio finale (€)</b>	<b>140.282,07</b>
--------------------------------	-------------------

**VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE DEGLI IMMOBILI IN STIMA –** Premesso quanto sopra, tenuto conto dei calcoli elaborati e delle decurtazioni previste, a conclusione della presente stima si dichiara che il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili I1, I2 e I3 (come sopra identificati e descritti – ivi compresi gli interventi occorrenti per le regolarizzazioni) è, in cifra tonda, pari a **140.000,00 € (centoquarantamila/00 Euro)**.



**3.2.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.**

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili di cui trattasi, nonché della loro ubicazione e delle relazioni funzionali reciproche e con il contesto, oltre che degli interventi occorrenti per la eventuali regolarizzazioni, la vendita è auspicabile in un **UNICO LOTTO**, riassunto come appresso:

**DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO, GARAGE e POSTO-AUTO**, ubicati nella palazzina A/4 (scala "B") facente parte di un complesso residenziale (costituito da cinque corpi di fabbrica) sito nel Comune di Catania (CT) e avente accessi pedonale/carrabile dai civici n. 11 e n. 13 della pubblica Via Armando Diaz e accessi pedonale/carrabile dai civici n. 10 e n. 8 della retrostante pubblica Via Generale Ameglio.

**Dati catastali / Confini** → L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT), foglio 20, particella 1377, sub. 14, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 671,39 € e confina: a nord con area libera in affaccio su proprietà terzi (stesso complesso residenziale), a sud con area libera in affaccio su spazi condominiali e corpo scala, a ovest e a est con altri appartamenti di proprietà terzi (stesso complesso residenziale). Il garage è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT), foglio 20, particella 1377, sub. 32, categoria C/6, classe 10, consistenza 18 mq, rendita 117,13 € e confina: a nord e a sud con altri garage di proprietà terzi (stesso complesso residenziale), a ovest con intercapedine, a est con corsia condominiale di manovra ed accesso. Il posto-auto è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT), foglio 20, particella 1377, sub. 111, categoria C/6, classe 7, consistenza 9 mq, rendita 36,72 € e confina: a nord con area condominiale esterna, a sud con proprietà terzi, a ovest e a est con altri posti-auto di proprietà terzi (stesso complesso residenziale).

**Distribuzione interna** → L'appartamento ha superficie coperta di 109,65 mq (netti 97,40 mq), altezza media prevalente (pavimento-soffitto) 2,85 m e la seguente distribuzione: ingresso-soggiorno (21,80 mq), zona pranzo (20,90 mq), vano 1 (16,80 mq), vano 2 (13,00 mq) cucina (14,00), bagno (7,30 mq), disimpegno (3,60 mq), veranda (5,13 mq), tre balconi (7,00 mq, 3,80 mq e 6,76 mq) e un locale sottotetto (tot. 120,50 mq). Il garage ha superficie totale coperta di 20,95 mq (netti 18,05 mq), altezza media prevalente (pavimento-soffitto) 3,30 m e la seguente distribuzione: unico locale garage (18,05 mq), destinato al ricovero di un'autovettura. Il posto-auto scoperto ha superficie totale coperta di 9,00 mq (netti 9,00 mq) ed è destinato alla sosta di un'autovettura.

**Stato di conservazione** → condizioni manutentive interne/esterne buone per tutti i beni.

**Impianti** → presenti e funzionanti i seguenti: nell'appartamento gli impianti idrico-sanitario, elettrico, citofonico, telefonico e termico (piastre a parete e impianto con caldaia autonoma a metano) ma assente il condizionamento estivo; nel garage l'impianto elettrico.

**Condizioni igienico-sanitarie** → adeguate (stante quanto regolarmente autorizzato/realizzato) per tutti i beni.

**Contesto e servizi** → contesto residenziale/periferico rispetto al centro della città, con affacci verso l'edificato circostante (di medio-bassa qualità); zona fornita di servizi poiché prossima alle attività presenti lungo le strade principali e secondarie del centro cittadino. Si segnala la vicinanza con il *Presidio Ospedaliero Garibaldi-Nesima* e il *Centro Sportivo Nesima* (attrezzato di palazzetto, piscine comunali e campi da gioco).

**Collegamenti stradali** → numerosi (e in sufficiente stato manutentivo) sono i collegamenti stradali minori; i collegamenti principali più prossimi sono rappresentati dal Viale Lorenzo Bolano, la Superstrada Paternò-Catania (SS121) e la Tangenziale E45; piuttosto lontani risultano gli snodi autostradali.

**3.2.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.**

Durante le indagini effettuate al fine di rilevare tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito una rappresentativa documentazione fotografica di tutti gli ambienti interni e delle porzioni esterne di tutti gli immobili oggetto della procedura (**Allegato 3**) oltre che la più recente documentazione catastale ad essi relativa (**Allegato 4**).

**3.2.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.*

Nella fattispecie trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per la quota di 1/1.

*3.2.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 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 dovesse 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.*

Trattandosi di un unico lotto di vendita, non occorrerà alcun progetto di divisione.

#### 4. ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Verbale/i di sopralluogo
- Allegato 2 Documentazione fotografica acquisita dal C.T.U.
- Allegato 3 Rilievo del bene oggetto della procedura
- Allegato 4 Documentazione tecnica
- Allegato 5 Attestazione di avvenuta spedizione copie alle parti
- Allegato 6 Nota spese e competenze tecniche

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

Aci Castello, 18/07/2023

**Consulente Tecnico d'Ufficio**  
 dott. ing. Massimiliano Grasso

