

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 590/2020 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ing. Filippo Bua
Via Leucatia n. 22/B
95125 – Catania
Tel. 3479374264
bua77oz@hotmail.com - filippo.bua@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio

Esecuzione immobiliare n. 590/2020 R.G.E.

Promossa da [REDACTED].

Contro [REDACTED]

Relazione di stima immobile sito in Paternò (CT), via Fiume 6

INDICE

PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	8
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	9
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI	
PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	9
PROPRIETA' DEI BENI	10
PROVENIENZA DEI BENI E VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.....	11
FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI.....	13
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	14
ACQUISIZIONE CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	15
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA.....	15
POSSIBILITA' DI SANATORIA.....	17
POSSIBILITA' DI CONDONO.....	18
ABUSO NON SANABILE.....	18
FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	18
FORMALITA' VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE.....	19
IMMOBILI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO E USO CIVICO.....	19
SPESE FISSE, CONDOMINIALI, ETC.....	19
STATO DEI BENI.....	20
ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	20
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI.....	23
RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO.....	25

MODALITA' DI VENDITA.....	25
BENE INDIVISO E QUOTE DEI DEBITORI ESECUTATI.....	26
PROGETTO DI DIVISIONE.....	26
CONCLUSIONI.....	28
ALLEGATI.....	29

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Filippo Bua con residenza in Catania, via Leucatia n. 22/B, in ottemperanza alla nomina a C.T.U. ricevuta in data 13/12/2023 da parte del G.E. Dott.ssa Venera Fazio, ha prestato giuramento in data 15/12/2023 per rispondere ai seguenti quesiti:

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

b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), 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 prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento 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

preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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

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

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

o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando **tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo

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

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

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

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

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene

in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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.

OPERAZIONI PERITALI

Consultato il fascicolo di parte e ritenuto necessario aggiornare ed integrare la documentazione allegata agli atti di causa, si è provveduto all'acquisizione della planimetria, della visura catastale, della visura ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento e di tutti gli ulteriori documenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Dopo aver fissato la data per il sopralluogo ed aver convocato le parti, lo scrivente ha avuto accesso ai luoghi di causa grazie alla disponibilità della debitrice esecutata.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 15/01/2024 presso l'immobile pignorato sito in Paternò (CT), via Fiume 6, piano terra, primo e secondo.

Il sottoscritto, nel corso del sopralluogo, avendo riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici in possesso, ha eseguito opportuni rilievi

metrici, nonché esaustivo rilievo fotografico, dell'attuale stato dei luoghi.

Pertanto, ritenuto di avere svolto esaurienti indagini, risponde come appresso ai quesiti posti:

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

L'immobile pignorato, oggetto della presente stima, è stato identificato come di seguito riportato:

Abitazione popolare sita in Paternò (CT) via Fiume 6, piano terra, primo e secondo, composta da 2 vani oltre accessori e terrazza di pertinenza esclusiva.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. di Paternò al **Foglio 61, Particella 474, subalterno 2, piano primo**, cat. A/4, classe 4, 3 vani catastali, rendita € 123,95 (come da visure catastali del 15/12/2023, vedi allegato n.4).

L'unità immobiliare confina ad est e a sud con altra diversa proprietà, a nord con via Fiume.

In sede di sopralluogo è stato accertato che la planimetria catastale in atti è difforme rispetto allo stato reale dei luoghi (vedi planimetria aggiornata allegato n.5a), in quanto l'immobile pignorato ha una consistenza maggiore rispetto a quanto dichiarato.

Relativamente alla suddetta difformità si rimanda alla risposta del quesito g).

QUESITO b) - (verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e

nelle note di trascrizione), 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 dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corretti e coerenti, ed il pignoramento ha colpito le quote spettanti alla debitrice esecutata.

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

Lo scrivente, dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria presso i vari Uffici competenti, ha accertato che l'immobile pignorato appartiene in piena proprietà alla [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione di beni, giusta donazione accettata in notar Francesco Mazzullo di Catania [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il [REDACTED], da potere del [REDACTED] [REDACTED], il quale si è riservato il diritto di abitazione.

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

A tal uopo, lo scrivente ha accertato che la nel ventennio la cronistoria del titolo di provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento è la seguente:

L'immobile pignorato è pervenuto alla

in regime di separazione di beni, dal sig.

, con l'atto di donazione accettata in notar Francesco Mazzullo di

Catania

, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Catania

Al

, i diritti pari a 1/2 di proprietà sono

pervenuti dalla

, con l'atto di permuta per notar Francesco

Mazzullo di Catania

, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Catania

Ai suddetti

l'immobile è pervenuto

per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione di beni, dai

per la quota di 1/3 ciascuno, con l'atto di

compravendita per notar Francesco Mazzullo di Catania

, trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania

[REDACTED]

Ai suddetti [REDACTED] l'immobile è pervenuto per la quota di 6/27 di proprietà ciascuno (tra gli altri immobili), dal [REDACTED] (denuncia di successione [REDACTED] dell'Ufficio del Registro di Catania del [REDACTED]; eredità devoluta a favore dei figli), seguita dall'accettazione tacita di eredità avvenuta con l'atto per notar Sebastiano La Ciura di Lentini [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il [REDACTED].

Al [REDACTED] l'immobile è pervenuto (tra gli altri immobili) per la quota di 3/18 di proprietà e ai [REDACTED] per la quota di 2/18 di proprietà ciascuno, dalla [REDACTED] (denuncia di successione n. [REDACTED] dell'Ufficio del Registro di Catania del [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il [REDACTED]; eredità devoluta a favore del coniuge e dei figli), seguita dall'accettazione tacita di eredità avvenuta con l'atto per notar Sebastiano La Ciura di Lentini del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il [REDACTED], relativo ad altro immobile.

Al [REDACTED] l'immobile è pervenuto per intero (tra gli altri immobili), dai [REDACTED], con l'atto di compravendita per notar Gaetano Dovi [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania [REDACTED].

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

La documentazione prodotta risulta completa ai fini del presente accertamento.

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

A riguardo lo scrivente ha acquisito la visura ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 6), dalla quale risultano le seguenti formalità:

Elenco delle iscrizioni gravanti sull'immobile

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritta in data

Ai nn.

A favore di:

Contro:

quest'ultima nella qualità di terza datrice di ipoteca.

Mutuo fondiario di € 91.685,00 da rimborsare in 20 anni, con ipoteca su intera proprietà dell'immobile sito in Paternò (CT) via Fiume 6, distinto al N.C.E.U. di Paternò al foglio 61, particella 474, subalterno 2, di cui sono intestatari i

per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile

- **Verbale di pignoramento immobili del** [REDACTED]

Trascritto in data: [REDACTED]

Ai nn. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] su

intera proprietà dell'immobile sita in Paternò (CT) via Fiume 6, distinto al N.C.E.U. di Paternò al foglio 61, particella 474, subalterno 2.

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

Dopo aver acquisito tutta la documentazione catastale aggiornata al 15/12/2023 (vedi allegati n.4 e n.5), necessaria all'identificazione dell'immobile oggetto del pignoramento, e dopo aver eseguito relativo sopralluogo visionando lo stato di fatto dello stesso, lo scrivente ha accertato quanto di seguito:

L'immobile è costituito da un abitazione popolare sita in Paternò (CT) via Fiume 6, piano terra, primo e secondo, composta da 2 vani oltre accessori e terrazza di pertinenza esclusiva.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. di Paternò al **Foglio 61, Particella 474, subalterno 2,**

piano primo, cat. A/4, classe 4, 3 vani catastali, rendita € 123,95.

L'unità immobiliare confina ad est e a sud con altra diversa proprietà, a nord con via Fiume.

In sede di sopralluogo è stato rilevato uno stato dei luoghi difforme rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale (vedi allegato n.5), pertanto lo scrivente ha eseguito rilevazione metrica dell'immobile producendo la planimetria aggiornata che viene allegata alla presente relazione (vedi allegato n.5a).

In particolare è stato accertato che l'attuale consistenza dell'immobile è maggiore rispetto a quanto dichiarato nella planimetria catastale originaria datata 14/12/1939.

Al riguardo si fa presente che l'aggiornamento della planimetria catastale potrà essere eseguito mediante procedura DOCFA previa la regolarizzazione, ove possibile, degli abusi edilizi rilevati per come esposto in risposta al successivo quesito i).

Si ritiene congruo valutare la spesa necessaria per eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento in circa € 800,00.

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

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato prodotto in quanto l'immobile pignorato è un fabbricato urbano.

QUESITO i) - *(accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento 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 preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità)

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile, a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Paternò (CT) il 02/01/2024 Prot. n.130, lo scrivente ha accertato che il piano terra e il piano primo del fabbricato, di cui l'unità pignorata fa parte, sono stati realizzati in epoca antecedente al 1939 e per tale ragione in assenza di Titolo Abilitativo.

Successivamente in data 30 luglio 1968, il Comune di Paternò (CT) ha rilasciato al [REDACTED] nulla osta per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione al secondo piano in ampliamento al piano primo esistente (vedi allegato n.8).

Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stato rilevato uno stato dei luoghi leggermente difforme rispetto a quanto previsto e rappresentato negli elaborati grafici del progetto approvato, pertanto lo scrivente ha eseguito rilevazione metrica dell'immobile producendo la planimetria aggiornata che viene allegata alla presente relazione (vedi allegato n.5a).

In particolare sono state rilevate le seguenti difformità;

- 1) **Ampliamento planovolumetrico per incremento superficie utile del vano wc al piano secondo;**
- 2) **Ampliamento planovolumetrico per realizzazione del vano ripostiglio al piano secondo con conseguente modifica del prospetto.**

Ove possibile, le suddette difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (art.14 della L.R. 16/2016), ovvero mediante accertamento di doppia conformità, che

consente al proprietario di ottenere il Permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, calcolato con riferimento alla parte di opera difforme rispetto a quanto assentito.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la regolarizzazione dei suddetti abusi, in circa € 5.000,00.

NOTA DEL CTU

Qualora la doppia conformità venisse meno, gli abusi realizzati costituiranno illecito amministrativo e penale, pertanto le opere difformi dovranno essere demolite ed i luoghi ripristinati, il tutto a spese e a carico del proprietario dell'immobile; In via subordinata, quando "la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità", viene riconosciuta la possibilità di convertire la demolizione in sanzione pecuniaria.

QUESITO j) - (In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere)

Nel caso in questione l'immobile pignorato non è abusivo.

QUESITO k) - *(verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46, 5° comma del 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).*

Nel caso in questione l'immobile pignorato non è abusivo.

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

Nel caso in questione l'immobile pignorato non è abusivo

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

Il bene pignorato non risulta in atto gravato da domande giudiziali e altre trascrizioni, ne' da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, ne' da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Non si rilevano oneri di natura condominiale.

QUESITO n) – (verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente)

L'iscrizione di ipoteca volontaria e la trascrizione del pignoramento indicate in risposta al quesito f) saranno cancellati dalla procedura.

QUESITO o) – (verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli)

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, ed il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

QUESITO p) – (accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato)

Nel caso in questione, non è stato possibile accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.

Non sono stati rilevati oneri relativi a spese condominiali insolute.

QUESITO q) – *(accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)*

Nel corso del sopralluogo eseguito lo scrivente ha accertato che l'immobile pignorato è in atto libero.

QUESITO r) - *(elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti;*

Con riferimento al singolo bene , precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza 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)

ABITAZIONE POPOLARE SITA IN PATERNO' – VIA FIUME 6, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato ante 1939 e sopraelevato alla fine degli anni 60'; Detto fabbricato ha struttura portante in muratura ordinaria, solai in c.a., tramezzature in muratura di laterizi, e copertura a terrazza piana.

L'u.i.u. pignorata è costituita da un abitazione popolare sita in Paternò (CT) via Fiume 6, piano terra, primo e secondo, composta da 2 vani oltre accessori e terrazza di pertinenza esclusiva.

L'unità risulta in atto censita al N.C.E.U. di Paternò al Foglio 61, Particella 474, subalterno 2, piano primo, cat. A/4, classe 4, 3 vani catastali, rendita € 123,95.

L'immobile confina a est e a sud con altra diversa proprietà, a nord con via Fiume.

Entrando dal portone d'ingresso sito al civico 6 della via Fiume (FO-1) si accede all'interno del vano scala (FO-2 e FO-3) che conduce ai piani superiori.

Al piano primo vi è un piccolo disimpegno finestrato (s.u. circa 1,80 mq) (FO-12) comunicante da una parte con un w.c. finestrato (s.u. circa 1.40 mq) (FO-13) e dall'altra con "vano 1" balconato (s.u. circa 19,20 mq) (FO-4, FO-5 e FO-6) quest'ultimo comunicante a sua volta con "vano 2" balconato e finestrato (s.u. circa 19,65 mq) (FO-7, FO-8 e FO-9).

Al piano secondo vi è un piccolo disimpegno finestrato (s.u. circa 1,50 mq) (FO-14 e FO-15) comunicante da una parte con un w.c. finestrato (s.u. circa 4,70 mq) (FO-16 e FO-17) e dall'altra con vano cucina balconato su terrazza (s.u. circa 20,00 mq) (FO-18, FO-19 e FO-20).

Sulla terrazza (s.u. circa 32,40 mq) (FO-21, FO-22, FO-23 e FO-24) insiste un vano

finestrato adibito a ripostiglio (s.u. circa 7,15 mq) (FO-25) che ha un'altezza media pari a circa 2,00 m.

Al piano primo i vani hanno un'altezza pari a circa 3,30 m nel mentre al piano secondo hanno un'altezza pari a circa 3,00 m.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di circa 112,00 mq.

Tutti i vani sono pavimentati con mattonelle di cemento e in parte con mattonelle di ceramica, hanno soffitti e pareti intonacate, ad eccezione del vano cucina e dei w.c. che presentano pareti in parte piastrellate con mattonelle di ceramica.

I balconcini del primo piano (FO-10 e FO-11) sono pavimentati con mattonelle di gres ed hanno ringhiere in ferro, nel mentre la terrazza è pavimentata con mattonelle di cemento ed anch'essa è dotata di ringhiere in ferro (FO-21, FO-22, FO-23 e FO-24).

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro, dotati di scuri.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura (FO-40 e FO-41).

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico, di scaldabagno elettrico e climatizzatori a pompa di calore.

In particolare sia l'impianto elettrico che l'impianto idraulico sono da rifare.

Si ritiene congruo valutare la spesa complessiva per il rifacimento degli impianti (elettrico ed idraulico) in circa € 10.000,00.

L'immobile in atto versa in parte in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Al riguardo lo scrivente evidenzia che al piano secondo i solai di copertura del vano cucina, del w.c. e del disimpegno risultano gravemente danneggiati, probabilmente a causa delle continue infiltrazioni di acqua piovana che nel corso degli anni, in assenza di manutenzione, hanno causato l'ossidazione e la corrosione delle armature metalliche e provocato il distacco di laterizi e di parti di intonaco (da FO-26 a FO-35).

I suddetti danni sono stati rilevati anche al sottoballatoio (tratto di terrazza a sbalzo) del piano secondo (da FO-36 a FO-39).

Relativamente ai solai di copertura, si consiglia la demolizione e il rifacimento in quanto a parere dello scrivente difficilmente recuperabili, nel mentre per quanto riguarda il sottoballatoio del piano secondo, si ritiene necessaria la messa in sicurezza mediante l'applicazione di reti di protezione.

Si ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la demolizione e rifacimento dei solai e per la messa in sicurezza del sottoballatoio al piano secondo in circa € 15.000,00.

Il fabbricato ricade in zona semicentrale del comune di appartenenza, zona servita da trasporti pubblici ed attività commerciali.

QUESITO s) - (determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria)

Trattandosi di fabbricati urbani lo scrivente al fine di stimare l'immobile ha adottato il criterio sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori medi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Stante lo stato generale di conservazione e manutenzione del bene al fine di determinarne il più probabile valore di mercato, lo scrivente nel calcolo ha adottato il valore unitario medio desunto dalla banca dati dell'O.M.I. delle Agenzia delle Entrate relativo al Comune di Catania, per le abitazioni di tipo economico, ricadenti in zona semicentrale, come di seguito riportato:

- **525,00 €/mq per l'appartamento**

E tenuto conto che l'immobile copre la seguente superficie commerciale:

Superficie commerciale appartamento = 112,00 mq

Ricavata dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguglio (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138), così come riportato nella seguente tabella:

Abitazione sita in via Fiume 6	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Vani principali e accessori diretti PT-P1 (vano scala)	10,30	1,00	10,30
Vani principali e accessori diretti P1	55,90	1,00	55,90
Vani principali e accessori diretti P2	34,80	1,00	34,80
Vano ripostiglio non comunicante con vani principali P2	9,30	0,25	2,32
Balconi e terrazze fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Balconi e terrazze quota eccedente i 25 mq	9,50	0,10	0,95
TOTALE			112,00

Si ottengono i seguenti valori:

Valore immobile = 112,00 mq x 525,00 €/mq = € 58.800,00

Valore abitazione sita in via Fiume 6	€ 58.800,00
--	--------------------

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO = € 58.800,00

Dal valore ottenuto vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia ed impiantistica:

Valore stima abitazione sita in via Fiume 6	€ 58.800,00
Spese per regolarizzazione abusi	- € 5.000,00
Spese per rifacimento impianti	- € 10.000,00
Spese per rifacimento solai e messa in sicurezza sottoballatoio al piano secondo	- €15.000,00
Aggiornamento catastale	- € 800,00
Valore di stima al netto delle spese	€ 28.000,00

Valore al netto delle spese dell'abitazione sita in via Fiume 6	€ 28.000,00
---	-------------

QUESITO t) – (tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato)

Tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e del fatto che l'immobile andrà venduto all'asta, lo scrivente ha ritenuto opportuno ridurre del 15% il valore sopra ricavato, per cui il più probabile valore a base d'asta dell'immobile pignorato sarà così calcolato:

$$€ 28.000,00 \times 0,85 = € 23.800,00$$

Valore a base d'asta dell'abitazione popolare sita in via Fiume 6	€ 23.800,00
---	-------------

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

Lo scrivente ritiene consigliabile procedere alla vendita di un lotto unico, così come appresso descritto:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di abitazione popolare sita in Paternò (CT), via Fiume 6, piano terra, primo e secondo, composta da 2 vani oltre accessori e terrazza di proprietà esclusiva,
L'unità risulta censita al N.C.E.U. di Paternò al Foglio 61, Particella 474, subalterno 2, piano primo, cat. A/4, classe 4, 3 vani catastali, rendita € 123,95.

VALORE A BASE D'ASTA: € 23.800,00

QUESITO v) - (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 occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita ampia documentazione fotografica interna ed esterna dei luoghi di causa (vedi allegato n.9).

Analogamente è stata acquisita la planimetria catastale del bene pignorato (vedi allegato n.5).

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

Nel caso in questione il bene immobile oggetto di perizia non è indiviso ed è stato pignorato per intero.

QUESITO x) - (nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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)

Nel caso in questione non ci si trova nelle condizioni di suddivisione di quote.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Ing. Filippo Bua rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, composta da due parti e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

Prima parte (n° 29 pagine dattiloscritte e n.12 allegati) di cui ne deposita una copia telematica ed una cartacea presso gli Uffici del Tribunale e ne spedisce copia ad ognuna delle parti interessate.

Seconda parte (Istanza di liquidazione spese e competenze) che deposita telematicamente presso gli Uffici del Tribunale.

Catania, 24/01/2024

Il Consulente Tecnico

(Ing. Filippo Bua)

ALLEGATI:

- 1) Verbale di giuramento;
- 2) Avvisi alle parti;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Visura storica catastale;
- 5) Planimetria catastale;
- 5a) Planimetria aggiornata;
- 6) Visura ipotecaria;
- 7) Estratto di mappa terreni;
- 8) Permesso di Costruire e elaborati grafici di progetto;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Ricevute fiscali;
- 11) Avvisi di ricevimento;