

STUDIO TECNICO ING. ALFIO TORRISI
VIA G.B. VACCARINI 4, MASCALUCIA (CT) – TEL 3337929943

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta sezione civile
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 521/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Maria Angela Chisari

Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Torrisi iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° A 6169, nonché all'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale Civile al n° 1583, C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 521/2020 Reg. Gen. Es. presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], nominato dal Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari con decreto del 31/03/2022 affinché:

- a.** identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b.** verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c.** verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d.** accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore

al ventennio;

- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. 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 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- 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 dia 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- r.** elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

- 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

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

per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente, ad evasione del mandato conferitomi, espone quanto segue:

- **Operazioni peritali**

Presa visione degli atti di causa il sottoscritto, tramite raccomandata A.R. comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30/06/2022, alle ore 16:00, in Mascalucia (CT) presso gli immobili pignorati, consistenti in un appartamento per civile abitazione sito in Mascalucia, via Tremestieri n°16 B, nonché nella stessa lettera raccomandata A.R. veniva indicata la data del 07/07/2022 ore 16:00 per l'eventuale ulteriore accesso.

Nel frattempo si recava presso l'U.T.E. di Catania ove acquisiva le planimetrie e visure catastali delle unità immobiliari, altresì effettuavo svariate richieste per l'accesso ai documenti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia a cui soltanto in data 09/02/2023 ottenevo il dovuto riscontro ottenendo l'accesso agli atti e l'estrazione della copia della concessione edilizia e del certificato di abitabilità della palazzina cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Preciso che in data 22/06/2022 ricevevo un email da parte dell'avv. [REDACTED] ove mi comunicava la disponibilità da parte del suo assistito per effettuare l'accesso ai luoghi oggetto di perizia per il giorno 07/07/2022 ore 16:00.

Quindi in data 07/07/2022 alle ore 16:00, cioè alla seconda data indicata nella lettera raccomandata di convocazione, mi recavo sui luoghi oggetto di esecuzione ed era presente la parte esecutata sig. [REDACTED] il quale consentiva l'accesso ai luoghi; in detta seduta il sottoscritto in riscontro alle planimetrie acquisite, visionava l'unità immobiliare oggetto di esecuzione eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici, nonché prendeva visione delle parti comuni a suo servizio, il tutto con accesso da via Tremestieri n. 16 B in Mascalucia (CT).

- **Descrizione delle unità immobiliari**

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito nel comune di Mascalucia, in via Tremestieri ed avente accesso dal numero civico 16 B (foto 1, 2).

La palazzina cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata realizzata nel periodo compreso tra l'anno 1990 e 1992 ed è situata in una zona semi centrale del comune di Mascalucia.

L'appartamento è posto al piano secondo ed è censito al N.C.E.U. al foglio 19 particella 90, sub. 26, è costituito da ingresso-soggiorno (foto 3, 4), ripostiglio (foto 5), disimpegno (foto 6), stanza da letto (foto 7, 8), bagno (foto 9), cucina (foto 10, 11), balcone (foto 12, 13 e 14).

L'unità immobiliare "appartamento" oggetto di stima presenta altezza interna di 2,80 mt, la superficie interna complessiva al netto dei muri risulta di mq 71,50, quella lorda è 81,55 mq, mentre quella dei balconi è 11,60 mq.

Le strutture del complesso immobiliare cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione sono in calcestruzzo di cemento armato ed il complesso necessita di interventi manutentivi.

Si precisa altresì che trattasi di unica unità immobiliare indivisibile e che pertanto occorrerà procedere alla vendita in unico lotto.

- **Stato di conservazione e rifiniture**

Internamente l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, esso ha pavimenti in gres porcellanato, infissi interni in legno con specchiature vetrate, infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC, portoncino d'ingresso del tipo corazzato antiscasso rivestito in legno, le superfici delle pareti sono rifinite con idropitture, altresì l'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas e piastre radianti in alluminio, l'impianto elettrico è provvisto di salvavita e differenziale ma non risulta sezionato e dotato di placche in alluminio.

L'unità immobiliare ha planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

Il balcone ad uso esclusivo si presenta in pessimo stato di conservazione in quanto i muretti parapetto in c.c.a. hanno i ferri in avanzato stato d'ossidazione e stanno comportando il distacco delle malte copriferro ed è pavimentato con piastrelle in monocottura in pessimo stato di conservazione.

Tenuto conto del possibile distacco di calcinacci dai muretti parapetto dei balconi, che pertanto possono comportare pericolo per persone o cose, occorre nel più breve tempo possibile o provvedere alla manutenzione del balcone e parapetti andando a sostenere i costi riportati in seguito nella presente relazione di stima o applicare delle reti protettive che possano contenere l'eventuale distacco di calcinacci e quindi prevenirne la caduta in basso.

Esternamente l'intero complesso immobiliare, cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si presenta in discreto stato di conservazione.

- **Confini ed identificazione catastale**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha accesso da via Tremestieri n° 16 B.

Per quanto riguarda l'appartamento esso è posto al secondo piano dell'edificio contraddistinto in catasto al foglio 19 particella 90 sub. 26, esso prospetta a Nord, Sud ed Est con corte interna, ad Ovest con scala condominiale.

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. del comune di Mascalucia (CT), al foglio 19 particella 90 sub. 26, categoria A/3, classe 8, vani 4 e rendita catastale Euro 237,57.

Le unità immobiliari risultano in capo all'esecutato al 100%.

- **Regolarità urbanistica**

La palazzina cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata realizzata a seguito della concessione edilizia pratica n° 60/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mascalucia (CT) il 02/05/1990, altresì con provvedimento del Sindaco del Comune di Mascalucia in data 06/08/1992 è stato emesso il certificato di Abitabilità\Agibilità.

Pertanto alla luce dei rilievi effettuati e successivi riscontri documentali, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta regolare a livello urbanistico.

- **Continuità delle trascrizioni**

Per quanto riguarda provenienza, continuità delle trascrizioni nel ventennio e formalità (iscrizioni e trascrizioni) vedasi la relazione del Notaio [REDACTED] agli atti e le ispezioni ipotecarie allegate.

Infatti da ricerche risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato originariamente dal padre dell'esecutato (acquisto originario) con atto di compravendita del 21/05/1992 Notaio [REDACTED] rep. 47659, successivamente è pervenuto all'esecutato [REDACTED] per atto di donazione in Catania Registro Particolare 47553 e Registro Generale 75487 del 17-12-2008, atto tra vivi, atto pubblico notarile numero 41684/7067 del 18-11-2008 notaio [REDACTED] di Catania e trascrizione del 17/12/2008 R.P. 47554 e R.G. 75448 atto tra vivi rinuncia all'opposizione Notaio rogante [REDACTED] rep. 41684/7067 del 18/11/2008; successiva denuncia di successione in Catania R.P. 20549 e R.G. 28873 del 25-05-2011, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero di repertorio 3/564 del 04-12-2008 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione testamentaria data morte 28-12-2007; trascrizione del 30/11/2011 R.P. 42475 e R.G. 58346 ufficio del registro rep. 14/3710 del 28/09/2001atto per causa di morte – certificato di denuncia successione.

Sul bene immobile gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, consistenti nell'iscrizione verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1075 del 25-07-2020 pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Catania Quote di proprietà: [REDACTED];
ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 638 del 15-03-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Catania, importo totale 15.000,00 Euro, importo capitale 7.635,10 Euro Quote di proprietà: [REDACTED]

ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 654 del 15-03-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Catania C.F. 80010390872, importo totale 50.000,00 Euro, importo capitale 33.062,75 Euro Quote di proprietà: [REDACTED]

- **Aspetti di natura condominiale.**

Per quanto riguarda le formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, l'importo annuo fisso delle spese di gestione o di manutenzione ammonta ad Euro 259,20, di eventuali spese straordinarie già deliberate ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad Euro 565,48 alla data del 04/10/2022, importi trasmessi al sottoscritto C.T.U. a mezzo pec all'amministratore condominiale del condominio, cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione, Avv. [REDACTED]

Occupazione del bene

Al momento dell'accesso è emerso che il bene è occupato dalla [REDACTED] madre dell'esecutato e che pertanto non è libero da persone e/o cose. Infatti sull'unità immobiliare grava un diritto di Abitazione [REDACTED] a seguito di atto pubblico notarile di donazione numero 41684/7067 del 18-11-2008 notaio [REDACTED]

- **Stima**

Il sottoscritto procederà con la stima dell'unità immobiliare considerando che si tratta di un appartamento per civile abitazione, da cui ne deriva che il bene in vendita costituisce un unico lotto. Il valore dell'appartamento verrà calcolato facendo riferimento ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, verificati da un'indagine di mercato nella zona e che il sottoscritto ritiene applicabili nelle attuali condizioni critiche delle compravendite, relativi alla tipologia degli immobili e alla zona in cui essi ricadono.

Prendendo a riferimento l'ultima quotazione (anno 2022, 1° semestre) per la zona "Periferia a ridosso

del centro urbano (codice zona D2, microzona 3)” del comune di Mascalucia per abitazioni civili con stato di conservazione normale il valore unitario di mercato (al metro quadrato di superficie lorda) è compreso tra € 800,00 ed € 1.200,00.

Dato lo stato di conservazione dell’immobile, nonché la dotazione standard di accessori, il sottoscritto ritiene di dover utilizzare il valore medio riducendolo del 5% in considerazione degli interventi di manutenzione da effettuare in virtù della vetustà dell’immobile, da cui scaturisce un valore unitario al mq di € 950,00.

La superficie convenzionale dell’immobile, pari a quella lorda dell’abitazione (mq 81,55) sommata a quella ragguagliata al 15% della superficie dei balconi (mq 11,60), sarà:

$$\text{mq } 81,55 + \text{mq}(11,60) \times 0,15 = 83,29 \text{ mq}$$

Per cui si avrà : $V_c = \text{mq } 83,29 \times \text{€}/\text{mq } 950,00 = \underline{\underline{\text{€ } 79.125,50}}$

Infine occorre considerare che allo stato attuale l’immobile necessita di:

- lavori di rifacimento delle pavimentazione dei balconi vistosamente lesionate, ripristino delle superfici dei muretti parapetto ove sono in atto fenomeni di distacco delle malte copriferro, rimozione di una vecchia pannellatura in alluminio posta sul balcone che costituisce una sorta di veranda non autorizzata in pessimo stato di conservazione, i cui lavori occorrenti ammontano in € 120,00x mq 11,60= € 1.392,00 per il rifacimento delle superfici calpestabili del balcone compreso i sottostrati, € 1.500,00 per il ripristino dei muretti parapetto ed € 150,00 per lo smontaggio e conferimento a rifiuto della vecchia pannellatura in alluminio, quindi occorre considerare un costo complessivo per gli interventi precedentemente esposti di € € 3.042,00;
- occorre altresì applicare una riduzione del prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima del 8 % per tener conto del gravame costituito dal dritto di abitazione

Tutto ciò su esposto tenendo conto dell’applicazione delle riduzioni del prezzo di mercato su esposte

e della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, applicando una percentuale riduttiva del 15%, risulta che **il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di esecuzione sarà pari a:**

€ $[(79.125,50) \times 0,92] \times 0,85 - 3.042,00 =$ € 58.834,14 in cifra tonda € **58.800,00**

Ritenendo di aver bene ed esaurientemente evaso il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione, composta da n° 12 pagine, oltre allegati e fotografie.

Catania, lì 11/02/2023

IL C.T.U.

Dott. Ing. Alfio Torrisi

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Rilievo fotografico composto da n° 14 foto;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Concessione Edilizia e certificato di abitabilità.