

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**

**Proc. Esecutiva immobiliare n°104/2018 R.G.**

**Promossa da: INTESA SANPAOLO SPA**

**Nei confronti di:**

**G.E. Dott.ssa Cristiana DELFA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO**

## **INDICE**

<b>1. PREMESSA : IL MANDATO</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. ASPETTI INTRODUTTIVI</b>	<b>pag. 8</b>
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO</b>	<b>pag. 9</b>
<b>4. ALLEGATI</b>	<b>pag. 24</b>

**Studio tecnico Dott. Ing. Giuseppe Di Benedetto**

**Via XX Settembre n°65 – 95045 Misterbianco (CT) tel. 095/462391**

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**VI SEZIONE CIVILE**

Proc. Esecutiva immobiliare n°104 / 2018 R.G.

Promossa da: INTESA SANPAOLO SPA

Nei confronti di:

G.E. Dott.ssa Cristiana DELFA

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA : IL MANDATO**

Con ordinanza del 27/04/2023 la Signora Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristiana Delfa, nominava in sostituzione del precedente tecnico, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Di Benedetto consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare promossa dalla Intesa San Paolo S.P.A.e successivamente sostituita dalla PENELOPE SPV s.r.l. (giusto contratto di cessione del credito 20/04/2018) contro il [REDACTED] procedura iscritta al n. 104 /2018 del R.G.Es. conferendo il seguente incarico:

- 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 de 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 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 si di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, 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 di garanzia per i 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) 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 CTU 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 a 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 esecutive dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

## 2. ASPETTI INTRODUTTIVI

Come consuetudine, prima di dare inizio alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a comunicare a tutti i soggetti interessati la data del sopralluogo.

Tutti i soggetti interessati essendo questi tutti costituiti, lo scrivente ha inviato a mezzo PEC la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali ai rispettivi procuratori.

Alla prefissata data del sopralluogo, 18 maggio 2023, lo scrivente insieme al nominato custode del presente procedimento, Avv. Mariano Leonora, si recava sui luoghi. Erano presenti entrambi i debitori esecutati [REDACTED] [REDACTED] identificati a mezzo documento di identità.

Lo scrivente ha visionato l'immobile oggetto del procedimento ed effettuato di ciascuno sia un rilievo metrico che un rilievo fotografico, al fine di costatarne la rispondenza con le documentazioni catastali e comunali.

Nei giorni precedenti al sopralluogo, il CTU si è recato presso i seguenti uffici al fine di recuperare la documentazione a corredo degli immobili:

- Ufficio Tecnico del Comune di Catania, per riscontrare lo stato di legittimità urbanistica dell'immobile, l'esistenza di concessioni edilizie e alle condizioni di abitabilità e / o agibilità, ed eventualmente visionando e riproducendo copia della documentazione depositata agli atti.
- Richiesta telematica all'U.T.C. per il rilascio della destinazione d'uso e dei vincoli esistenti sul sito in cui sorgeva l'immobile
- Per controllare i dati catastali U.T.E. di Catania riferiti all'immobile ed accertare la rispondenza con quello esistente sui luoghi e a quanto indicato nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato l'accesso telematico al portale del sito.
- Per effettuare l'accertamento alla Conservatoria dei RR.II: di Catania per verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, lo scrivente ha effettuato un accesso telematico al sito.
- Anche per quanto riguardava le ispezioni ipotecarie, è stato effettuato un accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate, per acquisire gli atti delle ipoteche e dei pignoramenti effettuati sui beni pignorati.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

**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;*

Identificazione dei beni pignorati: il bene pignorato fa parte della procedura di esproprio n. 104/2018 R.G.E. e riguarda l'atto di pignoramento immobiliare a favore di: Penelope SPV s.r.l. subentrata a Intesa SanPaolo S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] er:

- Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Fiordaliso,33 – complesso residenziale Ippocampo di mare, registrato al NCEU al foglio n.56, particella n. 409, sub 3; Categoria A/3, R.C. € 464,81. L'immobile in oggetto risulta essere l'abitazione dei debitori eseguita [REDACTED]

[REDACTED] Immobile costituito da un unico corpo di fabbrica posto al piano terreno, si sviluppa su un'unica elevazione per una superficie complessiva di circa 420 mq, di cui 113,10 mq superficie coperta, 306,90 mq cortili di pertinenza all'immobile. L'immobile presenta una struttura portante, travi e pilastri in cemento armato gettato in opera (anno di costruzione risalente presumibilmente agli inizi degli anni '80). Le pareti perimetrali sono state realizzate con muratura di mattoni laterizi forati, con interposta camera d'aria e controparete in laterizi forati; le tramezzature interne sono state realizzate con laterizi forati da 8 cm. La pavimentazione è ricoperta da mattonelle in ceramica smaltata. Le pareti di tutte le camere presentano una finitura con pittura acrilica con effetti cromatici a spatola a colori pastello. Gli infissi esterni presenti in tutte le stanze, sono stati realizzati in alluminio anodizzato con vetro camera, tapparelle in pvc. Le porte di chiusura interna delle varie stanze sono realizzati in legno tamburato in legno. L'immobile non è dotato di caldaia autonoma né di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è risalente agli anni di acquisto dell'immobile, in ogni caso priva della certificazione o adeguamento alle normative vigenti. A nord l'immobile è prospiciente su Via Borrachine. Ad est l'immobile è confinante con [REDACTED] o gli aventi causa; ad ovest l'immobile è confinante con [REDACTED] o gli aventi causa; a sud l'immobile è prospiciente la Via Fiordaliso. Dalla consultazione delle documentazioni presso

L'Ufficio tecnico comunale di Catania non risulta alcun progetto dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto è da intendersi una costruzione abusiva.

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

Dall'atto di pignoramento, l'immobile oggetto del provvedimento: appartamento per civile abitazione, foglio 56 particella 409, sub 3 è in quota di 1/2 al Sig. [redacted] e per i restanti 1/2 sono in quota [redacted] in regime di separazione dei beni.

Dal confronto dei suddetti dati con quelli riportati nell'ispezione ipotecaria, vi è totale corrispondenza tra l'immobile pignorato ed il creditore, Intesa Sanpaolo S.p.a., nonché i medesimi debitori eseguiti. Non vi è totale corrispondenza con i dati identificativi dell'immobile in quanto questo è sito in Via Fiordaliso,33 – complesso residenziale Ippocampo di mare e non in Via Orchidea, 109. Tale discrasia è stata riscontrata anche nei documenti catastali

**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....*

Il bene immobiliare oggetto del procedimento di pignoramento, risulta essere: appartamento per civile abitazione, foglio 56 particella 409, sub 3, è in quota di 1/2 al Sig. [redacted] il restante 1/2 è in quota alla moglie di questo [redacted] in regime di separazione dei beni.

**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*

L'immobile oggetto del provvedimento di pignoramento, è pervenuto ai debitori eseguiti nella seguente modalità:

- appartamento per civile abitazione, sito in Via Fiordaliso,33, identificato con foglio 56 particella 409 sub 3, è pervenuto alle parti debitorie, per acquisto fattone con atto del 27/03/2013 ai rogiti del Notaio Dott. Cannizzo Marco, con studio in Catania, registrato a Catania e trascritto in data 08/04/2013 al registro generale al n°19397 ed al registro particolare al n°15898.

La trascrizione nel ventennio anteriore alla data di pignoramento risultano continue, come accertato dallo scrivente durante le verifiche svolte l'Ufficio del Registro.

**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;*

L'accertamento è stato perfettamente espletato in quanto la documentazione prodotta agli atti era completa

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

Sull'immobile in oggetto, gravano delle note di trascrizione e iscrizione che il sottoscritto ha verificato all'Agenzia delle Entrate di Catania in data 05/07/2023. A questa data risultano le seguenti trascrizioni:

Una nota di trascrizione del 08/04/2013 riguarda l'atto tra vivi di compravendita - Registro particolare 15898 registro generale 19397

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 27/03/2013  
Notaio CANNIZZO MARCO  
Sede CATANIA (CT)  
Titolo depositato in originale SI

Numero di repertorio 52651/31933  
Codice fiscale CNN MRC 61D15 C351 H

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 2                      Soggetti contro 3

## Sezione B - Immobili

### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune C351 - CATANIA (CT)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 56                      Particella 409                      Subalterno 3  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO                      Consistenza 5,0 vani  
Indirizzo VIA ORCHIDEA                      N. civico 109

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1  
Cognome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]  
Sesso M  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2  
Cognome [REDACTED]  
Nata il [REDACTED]  
Sesso F  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

### Contro

Soggetto n. 1  
Cognome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]  
Sesso M  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2  
Cognome [REDACTED]  
Nata il [REDACTED]  
Sesso F  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 3  
Cognome [REDACTED]                      Nome ALFIA  
Nata il [REDACTED]  
Sesso F  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

Una nota di iscrizione del 08/04/2013 - riguardante l'atto notarile per accensione di un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – registro particolare 1388, registro generale 19398

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	27/03/2013	Numero di repertorio 52652/31934
Notaio	CANNIZZO MARCO	Codice fiscale CNN MRC 61D15 C351 H
Sede	CATANIA (CT)	
Titolo depositato in originale	SI	

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		
Capitale	€ 120.000,00	Tasso interesse annuo 4,6%	Tasso interesse semestrale -
Interessi	-	Spese -	Totale € 240.000,00
Importi variabili	SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata 30 anni	
Termine dell'ipoteca	-	Stipulazione contratto unico SI	

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

## Sezione B - Immobili

### Unità negoziale n. 1

#### Immobile n. 1

Comune	C351 - CATANIA (CT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 56	Particella 409	Subalterno	3
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	5,0 vani	
Indirizzo	VIA ORCHIDEA			N. civico	109

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale	INTESA SANPAOLO S.P.A.	
Sede	TORINO (TO)	
Codice fiscale	00799960158	Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	

### Contro

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/2	In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2	In qualità di	DEBITORE IPOTECARIO
Cognome	[REDACTED]	
Nome	[REDACTED]	
Sede	[REDACTED]	
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/2	In regime di SEPARAZIONE DI BENI

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

L'immobile oggetto del presente procedimento, dall'analisi degli atti di pignoramento nonché dai dati catastali rilevati, lo scrivente ha riscontrato la non totale corrispondenza formale. L'immobile destinato a civile abitazione è censito al NCEU al foglio n°56, particella n°409, sub 3. Dal sopralluogo effettuato, il CTU ha riscontrato la non conformità tra la planimetria catastale ed il reale stato dei luoghi. È stata realizzata una veranda sul prospetto ovest, con una struttura in acciaio e tamponamenti in muratura. Copertura con travi in legno. La superficie di tale ambiente è pari a circa 23 mq. Tutto l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo è totalmente abusivo, e privo di tutte le autorizzazioni, in quanto ricadente in area sottoposto a vincolo paesaggistico.

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

In data 22/05/2023, lo scrivente ha fatto richiesta all'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, il certificato di destinazione urbanistica. Tale documento così novella:

l'immobile identificato con il foglio 56, particella 409 sub 3:

- ricade all'interno della Riserva naturale orientata OASI DEL SIMETO - Zona "B" PRERISERVA (regolamento della Riserva - Decreto 10 maggio 1999 e s.m.i.);
- Inoltre ricade:
- in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. b) – aree di cui all'art.142 comma 1 lett. f) - Aree Protette (Parchi e Riserve);
- all'interno delle Z.P.S. - S.I.C. ;
- nella fascia di rispetto m 200 di bosco ai sensi della L.r. n. 06.04.1996 n.16;

- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.
- L'immobile ricade in "Aree soggette a recupero" - Art. 20 delle N.d. A. del Piano Paesaggistico in corso di approvazione.

Ricadente in area soggetta a recupero, secondo le Norme di Attuazione è riferita semplicemente a:

### **Aree di recupero**

Sono costituite da aree interessate da processi di trasformazione intensi e disordinati, caratterizzati dalla presenza di attività o di usi che compromettono il paesaggio e danneggiano risorse e beni di tipo naturalistico e storico-culturale.

Tali aree sono soggette alla disciplina del recupero da attuare attraverso specifiche norme degli strumenti urbanistici comunali. All'interno di tali piani potranno prevedersi, per giustificate ragioni connesse alla necessità di una organica regolamentazione urbanistica, limitate variazioni dei perimetri delle aree di recupero individuati nel presente Piano.

Gli interventi devono essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

Sono consentiti:

- interventi finalizzati alla riqualificazione dei detrattori, al recupero dei caratteri e dei valori paesaggistico-ambientali degradati e alla ricostituzione del paesaggio alterato;
- interventi tesi all'incremento del patrimonio vegetale, alla realizzazione di attrezzature ed impianti e di opere infrastrutturali compatibili con l'ambiente e il paesaggio;
- interventi volti a promuovere adeguate misure di mitigazione degli effetti negativi anche mediante l'uso di appropriati elementi di schermatura, utilizzando essenze arboree e/o arbustive dei climax locali;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione dell'edilizia esistente;
- nuove costruzioni compatibili con le destinazioni d'uso e con i caratteri del paesaggio nelle aree costituite da aggregati edilizi, periferie o tessuti urbani con elevata criticità paesaggistico-ambientale;

Alla presente relazione si allega copia integrale del certificato di destinazione urbanistica

**Quesito i):** *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

Per accertare la conformità urbanistica dell'immobile sito in Via Fiordaliso,33 – villaggio residenziale Ippocampo di mare - Catania, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune medesimo, dove ha potuto riscontrare che l'immobile in oggetto risulta totalmente abusivo e privo di tutte le necessarie autorizzazioni, in quanto ricadente in area paesaggistica protetta e sottoposta a vincoli. Anche secondo il la Soprintendenza BB.CC. l'immobile non potrà essere sanato in quanto non rientrante delle specifiche delle aree di recupero.

Si precisa che allo stato attuale non vi alcun decreto di demolizione.

**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*

L'immobile in oggetto risulta essere abusivo, e non vi è possibilità di sanatoria in quanto ricadente all'interno dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico.

**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 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 e relativi costi.*

L'immobile risulta essere abusivo, e non vi è possibilità di condono in quanto rientrante in area a vincolo paesaggistico

**Quesito I):** *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*

L'immobile risulta essere abusivo, ed allo stato attuale non risulta alcuna ordinanza di demolizione per l'immobile in oggetto.

Eventuali costi di demolizione sono di seguito determinati in €5.864,61

n° ordine	n° art. secondo P.R.S.	Descrizione lavori	unità misura	quantità	costo unitario	totale
					[€]	[€]
1	1.3.3	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m³ vuoto per pieno	al m³	508,95	€8,05	4.097,05 €

2	1.3.5	trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m <sup>3</sup> e per ogni km	al m <sup>3</sup> xkm	3562,65	€ 0,44	1.567,57 €
3	N.P.	oneri di conferimento a discarica	cad	1,00	€ 200,00	€ 200,00
<b>TOTALE LAVORI € 5.864,61</b>						

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

l'immobile ricade sotto vincolo paesaggistico in quanto all'interno della Riserva naturale orientata OASI DEL SIMETO - Zona "B" PRERISERVA (regolamento della Riserva - Decreto 10 maggio 1999 e s.m.i.)

**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'immobile ricade sotto vincolo paesaggistico in quanto all'interno della Riserva naturale orientata OASI DEL SIMETO - Zona "B" PRERISERVA (regolamento della Riserva - Decreto 10 maggio 1999 e s.m.i.). Tali vincoli non potranno essere cancellati, neanche dopo l'acquisto

**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, da accertamenti non risulta essere gravato né da censo, livello o uso civico, o da altri pesi. Il diritto di proprietà è stato acquisito a mezzo di regolare atto di compravendita per quanto riguarda 1/2 della proprietà a carico di ciascuno dei debitori eseguita 

**Quesito p):** *Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, 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;*

L'immobile oggetto del presente procedimento è un'abitazione isolata.

**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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*

L'immobile è occupato dai medesimi debitori eseguiti Sigg. 

**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/),.....*

- Immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Fiordaliso,33 – complesso residenziale Ippocampo di mare, registrato al NCEU al foglio n.56, particella n. 409, sub 3; Categoria A/3, R.C. € 464,81. L'immobile in oggetto risulta essere l'abitazione dei debitori eseguiti Sig.   
 immobile costituito da un unico corpo di fabbrica posto al piano terreno, si sviluppa su un'unica elevazione per una superficie complessiva di circa 420 mq, di cui 113,10 mq superficie coperta, 306,90 mq cortili di pertinenza all'immobile. L'immobile presenta una struttura portante, travi e pilastri in cemento armato gettato

in opera (anno di costruzione risalente presumibilmente agli inizi degli anni '80). Le pareti perimetrali sono state realizzate con muratura di mattoni laterizi forati, con interposta camera d'aria e controparete in laterizi forati; le tramezzature interne sono state realizzate con laterizi forati da 8 cm. La pavimentazione è ricoperta da mattonelle in ceramica smaltata. Le pareti di tutte le camere presentano una finitura con pittura acrilica con effetti cromatici a spatola a colori pastello. Gli infissi esterni presenti in tutte le stanze, sono stati realizzati in alluminio anodizzato con vetro camera, tapparelle in pvc. Le porte di chiusura interna delle varie stanze sono realizzati in legno tamburato in legno. L'immobile non è dotato di caldaia autonoma né di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è risalente agli anni di acquisto dell'immobile, in ogni caso priva della certificazione o adeguamento alle normative vigenti. A nord l'immobile è prospiciente su Via Borrachine. Ad est l'immobile è confinate con [REDACTED] ad ovest l'immobile è confinante con [REDACTED] aventi causa; a sud l'immobile è prospiciente la Via Fiordaliso. Dalla consultazione delle documentazioni presso l'Ufficio tecnico comunale di Catania non risulta alcun progetto dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto è da intendersi una costruzione abusiva. Come detto, l'immobile è ubicato all'interno del complesso residenziale Ippocampo di mare, area ubicata nell'area extraurbana del Comune di Catania. La zona è piuttosto isolata e priva di servizi. Non vi sono mezzi pubblici in prossimità dell'immobile, né tanto meno centri commerciali o attività di approvvigionamento alimentare.

**Quesito s):** *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;*

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile completamente abusivo e non sanabile**, “ le nullità” di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come “Valore d’Uso”. Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

L’immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

In quest’ottica si può immaginare una stima pari al Valore d’Uso dell’immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Catania (considerando che dall’anno di costruzione- anni ’80 non sono stati eseguiti interventi incisivi di bonifica), lo scrivente ritiene congruo stimare il Valore d’Uso dell’immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d’uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno, determinare prima di tutto il valore del reddito netto annuo che produrrebbe l’immobile e successivamente applicare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

$$V_{f=} = \frac{a*(q^n - 1)}{r}$$

dove:

$V_f$  = valore finale dell’immobile

$a$  = reddito netto annuo

$q$  = montante unitario = 1,03

$n$  = numero di annualità = 20 anni

$r$  = saggio di capitalizzazione = 4% (determinato analiticamente)

Per la determinazione del valore del reddito netto annuo, si è proceduto innanzitutto alla determinazione del valore locativo dell’immobile, tramite indagine di mercato presso agenzia immobiliare di fiducia. Il valore economico unitario da attribuire all’immobile oggetto di stima, tenendo in considerazione, come termine di confronto finale, inoltre, i valori unitari medi desunti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio.

Per tutti gli immobili è stato tenuto conto delle caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trovano gli immobili, l’ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione degli ambienti, e considerando lo stato detentivo dell’immobile in esame, viene stabilito per mq di superficie il prezzo

commerciale. Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale.

La superficie dell'immobile in oggetto è costituita, oltre che da quella coperta, pari a 113,10 mq anche da quella occupata dal cortile di pertinenza pari a 306,90 mq. Quest'ultima superficie dovrà a sua volta ponderata ed accorpata a quella coperta.

Superficie immobile:

- Superficie coperta	113,10 mq
- Pertinenza (25% della superficie)	25% * 306,90 = 76 mq
- Superficie totale	189,83 mq

In base alle considerazioni appena svolte ed a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto CTU ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche del medesimo, sia quelle che incidono positivamente che negativamente, il valore unitario lordo mensile di affitto sia congruo pari a 2 €/mq, pertanto:

$$2 \text{ €/mq} * 189,83 \text{ mq} = \text{€}379,65 = \text{Valore lordo mensile di affitto}$$

Pertanto annualmente si avrà:

$$\text{€}379,65 * 12 = \text{€}4.555,80 = \text{Valore lordo annuo di affitto}$$

Dovendolo considerare come valore netto annuo, al valore appena determinato vanno decurtate le spese di gestione di un immobile, ossia: spese di manutenzione, oneri fiscali, etc, il tutto quantificabile in una percentuale del 30%, a cui ne consegue che il valore netto annuo di affitto sarà pari a:

$$\text{€}4.555,80 - 30\% = \text{€}3.189,06 \text{ valore netto annuo di affitto}$$

Avendo determinato il valore di affitto netto annuo, per la determinazione del potenziale valore commerciale dell'immobile si procede alla capitalizzazione dello stesso, avendo ipotizzato una produzione di reddito per un ventennio.

$$V_f = \frac{\text{€} 3.189,06 * (1,03^{20} - 1)}{0,04} = \text{€} 64.268,43$$

Il valore appena determinato va infine decurtato del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto. Pertanto il valore definitivo dell'immobile destinato a civile abitazione, sito in Catania, in Via Fiordaliso,33 – complesso residenziale Ippocampo di mare, registrato al NCEU al foglio n.56, particella n. 409, sub 3; Categoria A/3, ha un valore economico di mercato pari a: **€1.414,74**

**Quesito t):** *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*

Dal momento che trattasi di un'unica unità immobiliari, il lotto sarà unico

**Quesito u):** *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*

Si allega documentazione fotografica dell'immobile pignorato.

**Quesito v):** *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*

La procedura riguarda l'atto di pignoramento su un bene i cui diritti e oneri reali cadono per 1/2 sul debitore esecutato [redacted] e l'altra metà ricadono sulla moglie di questo [redacted] regime di separazione dei beni.

**Quesito w):** *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 dividendo....*

La procedura riguarda l'atto di pignoramento su un bene i cui diritti e oneri reali cadono per 1/2 sul debitore esecutato [redacted] e l'altra metà ricadono sulla moglie di questo, [redacted] regime di separazione dei beni.

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto

Misterbianco li 09/07/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO

## **ALLEGATI**

- documentazione fotografica
- planimetrie catastali originarie
- ispezioni ipotecarie
- visure catastali
- certificato di destinazione urbanistica