

TRIBUNALE DI Catania
VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO INTRAPRESO da
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP PER AZIONI
nei confronti di



N° RG. 447/2023

AUTORITA' GIUDIZIARIA

dott.ssa CRISTIANA DELFA

ESPERTO PER LA STIMA: ing. Giuseppe Di Gregorio

PREMESSA e MANDATO. – Con apposito decreto del 09.11.2024 trasmesso il giorno 11.11.2024, il G.E. nominava esperto stimatore l'ing. Giuseppe Di Gregorio, disponendo l'atto di giuramento, e assegnando 90 giorni per il deposito della relazione. Il giuramento veniva trasmesso in data 13.11.2024. Il mandato conferito al CTU è contenuto nel decreto di nomina del Giudice. Successivamente considerate le lungaggini dell'ufficio tecnico comunale di Catania è stata richiesta e concessa una ulteriore proroga di 60 giorni.

1. OPERAZIONI

- 13.11.2024 venivano richieste all'Agenzia delle Entrate le visure storiche, l'elaborato planimetrico e il foglio di mappa dell'immobile,
- 13.11.2024 veniva inviata ai soggetti esecutati la comunicazione con la data d'inizio delle operazioni, fissata per il giorno 12.12.2024 presso l'immobile di Catania, per il giorno 18.12.2024 presso l'immobile di Adrano, in pari data la stessa comunicazione veniva inviata tramite PEC al legale della precedente, al Custode Giudiziario, alla Questura di Catania al comando dei Carabinieri di Adrano,
- 14.11.2024 la comunicazione di accesso veniva quindi perfezionata alla Questura di Adrano.
- 15.11.2024, venivano richieste all'Agenzia delle Entrate altre visure storiche per il territorio di Adrano, le planimetrie degli immobili di Catania e Adrano,
- 16.11.2024 veniva presentata l'istanza per il certificato di destinazione urbanistica, per l'immobile sito in Adrano
- 27.11.2024 veniva presentata l'istanza per il certificato di destinazione urbanistica, per l'immobile sito in Catania
- 12.12.2024 avveniva l'accesso all'immobile, alla presenza della parte esecutata, del



custode, delle forze dell'ordine, come meglio specificato nel verbale delle operazioni. Nel corso delle operazioni i debitori eseguiti hanno dichiarato a verbale di non essere a conoscenza della titolarità dell'immobile in territorio di Adrano così come riportato nella procedura. A seguito di tale dichiarazione il CTU ha approfondito la superiore questione e dalle visure nonché dai certificati di nascita prodotti dal Custode Giudiziario è emerso che trattasi di un probabile caso di omonimia.

- 14.12.2024 è stata presentata apposita dettagliata istanza al G.E. riguardo alla titolarità dell'immobile di Adrano.
- 08.01.2025 perveniva PEC con cui il G.E. con provvedimento del 07.01.2025 ha autorizzato la sospensione delle operazioni di stima degli immobili siti in Adrano.
- 11.01.2025 venivano richieste le visure ipotecarie all'Agenzia delle Entrate
- 11.01.2025 veniva presentata l'istanza telematica per il certificato di abitabilità, dell'immobile presso il comune di Catania
- 11.01.2025 veniva presentata l'istanza telematica per la situazione amministrativa
- 27.01.2025 perveniva il certificato di destinazione urbanistica del comune di Adrano
- 29.01.2025 perveniva tramite PEC la comunicazione di avvio del procedimento da parte del comune di Catania, nella stessa veniva precisato che la documentazione fosse carente dell'atto di nomina. Da una verifica dell'istanza del 11.01.2025 è risultato che l'atto era stato inoltrato.
- 06.02.2025 veniva inviata nuova PEC con produzione documentale, tra cui l'atto di nomina, sebbene già la documentazione del 11.01.2025 fosse completa, in riscontro alla PEC del comune di CT.
- 11.02.2025 considerata la tempistica del comune di Catania, veniva presentata istanza di proroga per il deposito della relazione
- 28.02.2025 non avendo avuto riscontro si ripeteva al comune di Catania l'istanza del 11.01.2025
- 28.02.2025 veniva fissato un appuntamento telematico con l'UTC del comune di Catania per il giorno 14.03.2025, per chiedere chiarimenti in merito all'istanza del 11.01.2025, relativamente alla situazione amministrativa dell'immobile
- 28.02.2025 veniva fissato un appuntamento telematico con l'UTC del comune di Catania per il giorno 20.03.2025 per l'Ufficio Ecologia per chiedere chiarimenti in merito all'istanza del 11.01.2025 per il certificato di abitabilità
- 03.03.2025 è stata nuovamente inoltrata l'istanza all'ufficio tecnico comunale per il



certificato di abitabilità/agibilità

- 05.03.2025 si recava presso l'immobile dell'esecutato dove integrava le misure dell'immobile.
- 09.03.2025 si ripeteva la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità
- 10.03.2025 il CTU si recava in presenza presso l'UTC dove conferiva con il sig. Niceforo relativamente all'istanza del 11.01.2025 e alle procedure dell'ufficio
- 10.03.2025 si inoltrava un'ulteriore richiesta di accesso agli atti all'UTC del comune di Catania
- 14.03.2025 tramite collegamento telematico è stato chiesto e verificato lo stato delle varie istanze per la situazione amministrativa dell'immobile
- 14.03.2025 perveniva la produzione di documenti relativi alla pratica amministrativa dell'immobile domanda di sanatoria 10135 del 1986
- 17.03.2025 si inviava apposita PEC all'UTC di Catania, con cui si comunicava che la produzione del 14.03.2025 era carente della DIA del 2017
- 20.03.2025 tramite collegamento telematico è stata richiesta la DIA del 2017, e il certificato di abitabilità
- 24.03.2025 il CTU veniva contattato per le vie brevi dal tecnico dell'UTC con cui veniva anticipata la trasmissione della pratica DIA del 2017
- 25.03.2025 perveniva per via telematica la pratica DIA del 957-17, protocollo 119714-25
- 28.03.2025 perveniva la risposta dell'UTC all'istanza per il certificato di abitabilità/agibilità

Considerato il provvedimento del G.E. del 07.01.2025 si procede alla sola stima dell'immobile ubicato nel territorio di Catania. La presente relazione di stima segue la sequenza dei quesiti utilizzata nel mandato, contrassegnata dal medesimo ordine alfabetico.

2. a. - IDENTIFICAZIONE ESATTA DEI BENI PIGNORATI. –

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un appartamento per civile abitazione sito in Catania, via Francesco Zangrì n.2, posto al terzo piano della scala "C", composto come da produzione catastale da due vani ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio e ingresso), confinante a nord e est con area su proprietà dell'immobile a piano terra, a sud con area condominiale, ad ovest con proprietà [REDACTED]; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 70 particella 273, sub 59 (già foglio 3 particella 51 subalterno 59), via Francesco Zangrì n.2 (in precedenza n.8), piano 3, categ. A/2, classe 5, vani catastali 4,5, R.C. €. 604,25, superficie catastale totale 109 m², escluse aree scoperte



85 m² [ALL. 1, 2, 3]. L'immobile confina a nord-est con area soprastante il giardino di pertinenza dell'unità al pianoterra, a nord ovest con proprietà [REDACTED] a sud-ovest con area condominiale, a sud-est con proprietà [REDACTED]. In data imprecisata è stato aggiunto un vano e ampliata la cucina.

- 3. b. – VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e nella nota di trascrizione.** I dati dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento relativi al debitore [REDACTED] [soggetto esecutato n.1], per l'immobile ubicato in Catania in via Francesco Zangrì sono corretti, fatta eccezione per il civico che oggi è il n.2, in precedenza era il n.8, e corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento relativamente all'unità negoziale n.1. Il pignoramento ha colpito la quota pari a 1/1 della proprietà spettante al debitore esecutato [soggetto esecutato 1] [REDACTED]. L'atto di pignoramento colpisce un altro soggetto, [REDACTED] [debitore esecutato n.2] [REDACTED] per altri due immobili siti nel territorio di Adrano, appartamento sito in Adrano (CT), strada statale 121, piano terra, composto da otto vano catastali; censito in catasto fabbricati del comune di Adrano al foglio 69, particella 536 sub 2, piano terra [ALL.5], e tratto di terreno sito in Adrano (CT), Strada Statale 121, censito in catasto terreni del comune di Adrano al foglio 69, particella 481. Per la parte del pignoramento relativo [REDACTED] [debitore esecutato n.2] e degli immobili siti in Adrano a seguito dell'istanza presentata dal CTU in data 14.12.2024 e dal successivo provvedimento del G.E. del 12.01.2025 sono state sospese le operazioni di stima a decorrere da quella data. I motivi in dettaglio sono descritti nel paragrafo successivo.
- 4. c. - VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE –** Il [soggetto esecutato 1] sig. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] detiene la piena proprietà in ragione di 1/1 dell'immobile ubicato in Catania in via Francesco Zangrì n.2, in catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 70 particella 273 sub 59 [ALL.1]. Si precisa che il debitore [REDACTED] [debitore esecutato n.2] [REDACTED] riportata nell'atto di pignoramento, coincide con il soggetto riportato nella nota di trascrizione ma non è titolare dell'unità negoziale n.2 riportata nella nota di trascrizione e non coincide con la ditta di cui alla visura catastale dell'immobile ubicato in Adrano [ALL.5. 6.7. 8. 9. 10]. Il [REDACTED] [REDACTED] [soggetto esecutato 1], risulta celibe, come da lui stesso dichiarato a verbale in data 05.03.2025, l'immobile è di sua proprietà per 1000/1000. L'immobile è stato acquistato il 26.07.2016, risulta dall'atto di compravendita [ALL.16], alla parte alienante



l'immobile è pervenuto per successione legittima del padre [redacted] [soggetto n.6] deceduto il 3.06.2014 (dichiarazione di successione integrativa N.4950 - vol.9990, registrata in Catania il 3 Novembre 2014). Le accettazioni in forma tacita dell'eredità del de-cuis risultano trascritte a Catania in data 27 novembre 2014 ai nn. 44825/32034 [ALL.18] e in data 1 dicembre 2014 ai nn. 45243/32201 [ALL.17]. Con riferimento alla proprietà del bene in capo al debitore, vengono allegare alla presente relazione:

- il titolo di proprietà, cioè l'atto di compravendita trascrizione reg. generale 29752, reg. particolare 22841 del 27.07.2016 [ALL.16]
- atto per causa di morte, **accettazione tacita di eredità** a favore di [redacted] [soggetto 4] per la quota pari a 1/3, trascrizione reg. generale 45243, part.32201 del 01.12.2014 [ALL.17]
- atto per causa di morte, **accettazione tacita di eredità a favore di** [redacted] [soggetto 3] per la quota pari a 1/3, trascrizione reg. generale 44825, part.32034 del 27.11.2014 [ALL.18]
- atto per causa di morte, **accettazione tacita di eredità a favore di** [redacted] [redacted] [soggetto 5] per la quota pari a 1/3, trascrizione reg. generale 42925, part.32193 del 31.08.2023 [ALL.22]
- atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, nota trascrizione reg. generale 19146, part.14260 del 04.06.2015 [ALL.20]
- certificato di eseguita dichiarazione e di pagamento d'imposta, nota trascrizione reg. generale 19146, part.14260 del 04.06.2015 [ALL.21]

5. d. - PROVENIENZA DEL BENE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO. -

Sono state eseguite le ispezioni ipotecarie per la provenienza dell'immobile. Per l'unità immobiliare sita in Catania (CT), via Zangrì 2, censita in catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 70, particella 273, sub 59 (già foglio 3 particella 51 subalterno 59), via Francesco Zangrì n.2, piano 3, categ. A/2, classe 5, vani catastali 4,5, risulta che nel ventennio preso in esame:

- il fabbricato in oggetto è pervenuto al [soggetto esecutato 1] [redacted] [redacted], per atto di compravendita del 26/07/2016 numero di repertorio 15137/10109 Notaio Spina Alberto sede Catania trascritto il 27/07/2016 nn. 29752/22841 [ALL.15, 16] da potere di:



- [redacted] [soggetto 3], [redacted]
[redacted]
[redacted] [soggetto 4], [redacted]
[redacted]
[redacted] [soggetto 5], [redacted]
[redacted]
- [redacted] [soggetto 3], [redacted] [soggetto 4], [redacted]
[redacted] [soggetto 5], la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno degli immobili in Catania Foglio
3, particella 51 sub 59 era pervenuta per successione, in morte di [redacted] [soggetto 6] [redacted]
[redacted] registrata
il 03.11.2014 al Numero di repertorio 4950/9990 Catania, trascritta il 04/06/2015 ai nn.
19146/14260 [ALL.20, 21] devoluta per legge.

Nella relazione notarile risulta precisato che:

- n.b. risulta trascritta in data 01/12/2014 ai nn. 45243/32201 [ALL.17]
accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] [soggetto 6] [redacted]
[redacted], da parte degli eredi
[redacted] [soggetto 4] nascente da atto Notaio Spina Alberto
Sede Catania del 27/11/2014
 - n.b.: risulta trascritta in data 27/11/2014 ai nn. 44825/32034 [ALL.18]
accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] [soggetto 6] [redacted]
[redacted] da parte degli eredi
[redacted] [soggetto 3] nascente da atto Notaio Spina Alberto
Sede Catania del 20/11/2014
 - n.b.: in data 31/08/2023 ai nn. 42925/32193 [ALL.22] risulta trascritta
l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte
dell'erede [redacted] [soggetto 5] .
- A [redacted] [soggetto 6] l'intero complesso di cui fa parte l'immobile era pervenuto per averlo
realizzato su terreno acquistato con atto del 07/06/1971, numero di repertorio 290805 Notaio Giuseppe
Ciancio sede Catania trascritte il 09/16/1971 ai nn. 21541/17349 da potere di [redacted]
[redacted] [soggetto 7] [redacted]
- **6.e. - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA.** La documentazione
presente in atti nel fascicolo telematico si presenta completa, con l'errata titolarità degli
immobili in Adrano di cui si è già detto.



- 7.f. – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E FORMALITA' DA CANCELLARE.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione NN. 29753/3579 [ALL.12] del 27/07/2016 Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/07/2016, numero di repertorio 15138/10110 Notaio Spina Alberto Sede Catania A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - Società Cooperativa per Azioni Sede Ragusa Codice fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto Ragusa, viale Europa 65), contro [REDACTED] [REDACTED] [soggetto eseguito 1] [REDACTED] [REDACTED] [soggetto eseguito 2] [REDACTED] [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca a capitale € 108.000,00, Totale € 162.000,00, durata 20 anni grava su Catania foglio 3 particella 51 sub. 59 (oggi foglio 70 particella 273 sub. 59).
- Trascrizione nn. 35587/26963 [ALL.14] del 19/07/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 29/06/2023 numero di repertorio 6262 emesso da Uff. Giud. Corte D'Appello di Catania Sede Catania, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - Società Cooperativa per Azioni Sede Ragusa Codice fiscale 00026870881 (Richiedente: Avv. Dario Sanfilippo piazza Roma 9, Catania), contro [REDACTED] [soggetto eseguito 1] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [soggetto eseguito 2] [REDACTED] [REDACTED] Grava su Catania Foglio 70 Particella 273 Sub. 59, (Adrano Foglio 69 Particella 536 Sub. 1, Adrano Foglio 69 Particella 481).

ELENCO FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono: la formalità relativa agli immobili ubicati nel territorio di Adrano, essendo stati forniti i motivi per cui sembrerebbe che si tratti di errata attribuzione di titolarità [REDACTED] [soggetto eseguito n.2].

- Iscrizione NN. 29753/3579 [ALL.12] del 27/07/2016, Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/07/2016 numero di repertorio 15138/10110 Notaio Spina Alberto Sede Catania A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - Società Cooperativa per Azioni Sede Ragusa Codice fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto Ragusa, viale Europa 65), contro [REDACTED] [REDACTED] [soggetto eseguito 1] [REDACTED]



██████████, ██████████ [soggetto esecutato 2] ██████████
██████████ quale debitore non datore di ipoteca a capitale € 108.000,00, Totale € 162.000,00, durata 20 anni grava su Catania foglio 3 particella 51 sub. 59 (oggi foglio 70 particella 273 sub. 59).

- Trascrizione nn. 35587/26963 [ALL.14] del 19/07/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 29/06/2023 numero di repertorio 6262 emesso da Uff. Giud. Corte D'Appello di Catania Sede Catania, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - Società Cooperativa per Azioni Sede Ragusa Codice fiscale 00026870881 (Richiedente: Avv. Dario Sanfilippo piazza Roma 9, Catania), contro ██████████ [soggetto esecutato 1] ██████████, ██████████, ██████████ [soggetto esecutato 2] ██████████, grava su Catania Foglio 70 Particella 273 Sub. 59, (Adrano Foglio 69 Particella 536 Sub. 1, Adrano Foglio 69 Particella 481).

8.g – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI ED ESATTA RISPONDENZA DEI DATI.

In catasto fabbricati gli immobili sono censiti nel territorio comunale di Catania, via Francesco Zangri n.2, posto al terzo piano della scala “C”, composto catastalmente da due vani ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio e ingresso) confinante a nord e est con area su proprietà dell’immobile a piano terra, a sud con area condominiale, ad ovest con proprietà ██████████; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 70 particella 273 sub 59 (già foglio 3 particella 51 subalterno 59), via Francesco Zangri n.2 (in precedenza n.8), piano 3, categ. A/2, classe 5, vani catastali 4,5, R.C. €. 604,25, superficie catastale totale 109 m², escluse aree scoperte 85 m² [ALL. 1, 2, 3], la mappa è prodotta come allegato 4.

9.h. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dal certificato di destinazione Urbanistica [ALL.89], si evince che l’Ente Urbano censito nel foglio 70, come particella 273, del comune di Catania, ricade come zonizzazione in zona “E”, come ZTO (Zona Tecnica Omogenea) ricade in zona C, per cui valgono gli articoli 11, 15, 16 delle norme tecniche di attuazione consultabili nel sito del comune di Catania. Tra i vincoli specifici la predetta particella ricade nella zona di influenza dell’impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell’art.707 del Codice della Navigazione Aerea. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica [ALL.89], che fa parte integrante del presente paragrafo e della presente relazione.

10. i - CONFORMITA’ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO



EDILIZIA.

Dalle ricerche effettuate e dal materiale prodotto dall'Ufficio Tecnico comunale è risultato che l'immobile in questione è stato oggetto di tre pratiche edilizie. La prima riguarda l'intero edificio ed è stata presentata dal costruttore [soggetto n.6]. La seconda riguarda parte dell'immobile odierno ed è stata presentata dal sig. [soggetto n.6]. La terza è stata presentata nel 2017 dall'attuale debitore sig. [soggetto eseguito n.1]. Gli allegati da 24 a 60 riguardano la pratica di sanatoria presentata dal [soggetto n.6], gli allegati da 61 a 86 la pratica DIA presentata dall'attuale debitore eseguito [soggetto eseguito n.1]. La prima pratica edilizia riguarda le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto e sono state realizzate in esecuzione al progetto allegato alla licenza edilizia n.333 rilasciata dal Sindaco del comune di Catania in data 30 giugno 1971. La seconda pratica presentata riguarda la realizzazione in sanatoria dell'immobile oggetto della presente procedura per cui è stata rilasciata dal comune di Catania la concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 225567, su istanza presentata ai sensi della Legge 47/85 in data 19 maggio 1986 – prot. Gen. n.30784. Dalla documentazione prodotta dall'UTC di Catania è risultata la concessione edilizia in sanatoria, pratica n.10135 legge 47/85. La pratica 10135 in questione si riferisce all'immobile riportato graficamente nella planimetria catastale prodotta come allegato 3, ed è stata presentata dal sig. [soggetto n.6]. Tale immobile documentato nell'allegato 3, all'atto del sopralluogo, è risultato con un ulteriore vano abusivo in direzione nord, e un ampliamento abusivo della cucina. Di seguito si riportano le varie fasi della pratica di condono edilizio per i documenti esibiti dal Ufficio Tecnico Comunale (UTC) di Catania. La pratica presentata inizialmente dal sig. [soggetto n.6], fa riferimento in più parti a due immobili di via Zangri 2, entrambi censiti al foglio 3 particella 273, il sub 57 relativo alla scala A, e il sub 22 relativo alla scala C, l'immobile oggetto della presente procedura è il sub 22, cioè relativo alla scala C. Si precisa che l'originario subalterno 22 richiamato nella pratica edilizia coinciderebbe con l'attuale subalterno 59 della odierna procedura. Dai documenti esaminati non si comprende da cosa sia stato generato il rifiuto, il chiarimento arriva con la comunicazione del Geom. [soggetto] inviata al Geom. [soggetto] all'UTC – Uffici del Settore Antiabusivismo e Pratiche di Sanatoria, datata 28.02.2012, che recita testualmente: *“facendo seguito alla Vostra richiesta di documenti dagli Atti catastali che possano chiarire che il subalterno 59, citato nella nostra istanza, coincida con il subalterno 22, citato nella pratica di Concessione in sanatoria, deposito in allegato, per*



incarico del Proprietario dell'immobile: > planimetria catastale del sub 22, > planimetria catastale del sub 59, rilasciate dall'Agenzia del Territorio; ritenendo che il confronto tra i due Atti possa dimostrare che si tratta dello stesso immobile.” come riportato nell'allegato 26, che riproduce la planimetria del sub 59, aggiornata al 13.11.2011. Pertanto i documenti a cui si fa riferimento fino al periodo antecedente a tale data sono riferiti al sub 22. L'istanza di sanatoria n.10135 è stata presentata dal sig. [REDACTED] [soggetto n.6] in data 28.03.1986 protocollata in data 19.05.1986 [ALL.24], relativa ai due immobili di via Zangrì scala A e scala C [ALL.25, 26]. Fanno parte della pratica edilizia la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà [ALL.27], l'oblazione [ALL.28], la raccomandata del 29.03.1986[ALL.29], la relazione del 30.07.1986 [ALL.30] nella quale è riportato: *“Detti locali, posti al terso piano della scala C sono stati trasformati ad uso abitativo mediante la chiusura perimetrale della pilastratura già esistente, chiusura fatta con la messa in opera di una doppia parete fatta con mattoni del tipo leggero. Sono stati creati all'interno due vani ben disimpegnati, i servizi, composti di cucina bagno e ripostiglio le cui pareti sono state rivestite in maiolica e il tutto rifinito a perfetta regola d'arte. Le idonee aperture opportunamente create nei diversi locali sono completate con infissi in legno. La modifica anzi esposta consiste nella chiusura e rifinitura di quanto esisteva già strutturalmente senza alterare la sagoma e la stabilità dell'edificio”* [ALL.30]. Fanno ancora parte della pratica edilizia l'integrazione del 31.07.1986 [ALL.31], la richiesta di integrazione del 1994 [ALL.32], l'attestazione di presentazione del 2004 [ALL.33], l'istanza per il certificato di insussistenza vincoli del 7.11.2004 [ALL.34], la dichiarazione sostitutiva [ALL.35], il parere favorevole della USL del 2004 [ALL.36], la documentazione fotografica del 2004 [ALL.37], l'istanza per il certificato di insussistenza vincoli del 7.11.2004 [ALL.38], la dichiarazione sullo stato dei lavori [ALL.39] in cui è riportato che: *“le opere realizzate abusivamente sono costituite dal cambio di destinazione d'uso dell'immobile da sottotetto ad abitazione; che l'unità abitativa è composta da n.2 vani, cucina, W.C., ingresso corridoio, disimpegno e n.2 terrazze; che tali opere sono complete in ogni parte e le rifiniture sono del tipo economico; che l'immobile risulta censito al NCEU al foglio 3 part. 51 sub 22.”* [ALL.39], il rilievo e progetto del 14.12.2004 [ALL.40], la dichiarazione di mancanza di pregiudizio [ALL.41], il rilievo del 31.12.2004 [ALL.42], il parere **sfavorevole** per altezza [ALL.43], le determinazioni delle oblazioni del 2005 [ALL.44, 45, 46, 47], i versamenti del 2005 [ALL.48], gli oneri concessori [ALL.49], l'attestazione dei versamenti [ALL.50], la planimetria del sub 22 del 23.02.2012[ALL.51], l'integrazione del 28.02.2012 [ALL.52], i



diritti di segreteria del 2012 [ALL.53], l'allegato A per la verifica delle rate di oblazione [ALL.54], i prospetti relativi alla tav.6 di progetto [ALL.55], la comunicazione del 10.05.2012 [ALL.56], l'integrazione del 15.06.2012 [ALL.57], il rilievo del 31.12.2004 e 6.07.2012 [ALL.58], la delega del 31.07.2012 [ALL.59], il provvedimento della concessione edilizia in sanatoria [ALL.60]. Da tutti i documenti esaminati, dalle relazioni prodotte, dagli elaborati grafici prodotti, risulta che l'odierno stato di fatto dell'immobile di cui all'accesso del 12.12.2024, oggetto della procedura presenta delle difformità con dei volumi in aumento rispetto dall'immobile della concessione edilizia in sanatoria prot. 225567 rilasciato il 06.07.2012 relativo alla pratica edilizia 10135,1 del 19.05.1986 [ALL.60]. Nella citata concessione edilizia è riportato nella quarta pagina: *“è fatto d'obbligo richiedere alla Direzione Tutela Ambientale di questo comune il Certificato di Abitabilità/Agibilità ai sensi dell'art.35 della L.N. 47/85 es.m.i.”*, tale certificato in base ai documenti esaminati e in base alla dichiarazione resa dall'ufficio Direzione Politiche per l'Ambiente del comune di Catania [ALL.87], non risulta rilasciata né richiesta. In data 06.04.2017 tramite apposito tecnico la ditta [REDACTED] [soggetto esecutato n.1] ha presentato una Denuncia d'inizio Attività (DIA) per *“manutenzione straordinaria consistente nella diversa distribuzione spazi interni e lievi modifiche dei prospetti, per l'unità immobiliare posta al piano terzo, facente parte di un complesso residenziale sito in Catania, via Zangrì n.2 scala C”* [ALL.66]. La documentazione relativa questa pratica del 2017 è riportata negli allegati numerati da 61 a 86, conclusa con la fine lavori del 18.09.2017. Con tale pratica è stata modificata la distribuzione degli spazi interni, ma non è stata adeguata la pratica presso gli uffici del catasto dell'Agenzia delle Entrate. Anche i lavori descritti e riportati con questa pratica non hanno rispondenza con l'immobile oggetto della procedura. In particolare risultano due volumi in aumento: un vano in direzione nord-est e il prolungamento della cucina in direzione sud-ovest come risulta dalla produzione fotografica allegata alla presente relazione e dalla planimetria redatta dal CTU e prodotta come allegato 88.

10. j. - CASO DI IMMOBILI ABUSIVI.

L'immobile in questione non ricade per intero in questa situazione, ma solo in parte per come si è detto al paragrafo precedente. Dai documenti esibiti dall'UTC di Catania non risultano presentate istanze di condono.

11.k – ISTANZA DI CONDONO – condizioni art. 40 L.47/195, art.46 DPR 380/01 e D.L. 269/2003.

Gli abusi dell'immobile oggetto della procedura non ricadono nelle condizioni. Dalle istanze presentate e dai documenti rilasciati dall'UTC non risultano procedure amministrative o



sanzionatorie.

12.i – IMMOBILI ABUSIVI E QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI PER LA DEMOLIZIONE.

L'immobile in questione presenta due volumi in aumento, il primo come ampliamento della cucina in direzione sud-ovest, il secondo in direzione nord-est con la realizzazione di una camera da letto [ALL.88]. È stato sviluppato il computo metrico [ALL.90] relativo ai lavori di demolizione delle parti abusive e ripristino dell'immobile come da planimetria catastale [ALL.3] e come da concessione edilizia in sanatoria. L'importo dei lavori per demolizioni e ripristini è risultato pari a € 14.458,93.

13.m – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale.

Non risultano formalità, vincoli e oneri.

14.n - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELATI O CHE RISULTERANNO INOPPONIBILI. Non sono emerse formalità vincoli e oneri.

15.o - VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO. L'immobile in questione non ricade in questa situazione

16.p – ACCERTI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.

Per l'immobile in questione gli oneri condominiali relativi alle spese ordinarie ammontano a euro 227,00 trimestrali.

17.q. ATTUALE OCCUPAZIONE E UTILIZZO DEGLI IMMOBILI.

All'atto del primo sopralluogo del CTU, erano presenti i debitori eseguiti: il [redacted] [soggetto eseguito n.1] e [redacted] [Soggetto eseguito n.2] assieme ad un'altra familiare, le parti presenti hanno dichiarato di abitare l'immobile. All'atto del secondo sopralluogo erano presenti i due debitori eseguiti: [redacted]

[redacted] Le condizioni delle suppellettili dei mobili delle camere da letto arredate, la situazione d'uso del vano cucina e dei servizi igienici, le fotografie nelle varie stanze e le dichiarazioni rese fanno ritenere che l'appartamento sia abitato dai debitori eseguiti.

18.r - ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, LOCALITÀ TIPOLOGIA etc.

L'immobile oggetto della procedura è collocato in via Zangrì n.2, strada che ricade nella barriera del bosco, nel comune di Catania. L'ingresso dalla pubblica via immette in un cancello carrabile condominiale (foto 1), che tramite un vialetto condominiale (foto 2) conduce al portoncino del fabbricato (foto 3, 4). L'immobile è ubicato al terzo piano e l'accesso avviene dall'ultima rampa di scale (foto 5). Si premette che l'intero immobile non è dotato di porte interne di divisione tra i vani, e sono state effettuate variazioni interne e ampliamenti rispetto alla planimetria catastale. Sommarientemente è stato eliminato il ripostiglio, creato un vano



a nord-est, ampliata la cucina in direzione sud-ovest, creata una veranda nella parte di terrazza orientata a sud-ovest. Lo stato attuale modificato è riportato in apposita planimetria rubricata come allegato 88. Il primo spazio a cui si accede è un ampio disimpegno (foto 6, 7) che prende luce da una porta finestra a nord-est, da questo si accede in direzione sud-est ad un vano adibito a soggiorno (foto 7, 8, 9, 10), dalla parte opposta è ubicato il corridoio. Dal corridoio si accede ai restanti ambienti. In direzione sud-ovest: la cucina (foto 11), il servizio (foto 24), in direzione nord-est una camera da letto non presente nella planimetria catastale, in fondo al corridoio un'altra camera da letto. La cucina (foto 11, 12, 13, 14) allo stato attuale presenta un ampliamento non autorizzato, per cui complessivamente ha dimensioni pari a 22 m², di cui 7,44 m² dovute all'ampliamento, prende luce a sud-ovest da una finestra e a nord-ovest da una porta finestra (foto 15) che immette nella terrazza orientata a sud-ovest (foto 15, 16, 17, 18). Il servizio igienico (foto 24, 25) si compone dei tre pezzi sanitari e di un piatto doccia, le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa m 1,50, la luce e l'aria sono assicurate da una finestra collocata lungo la parete sud-ovest. La prima camera da letto è ubicata in fondo al corridoio (foto 21, 22, 23), è presente nella planimetria catastale, ha dimensioni di circa 4,48 m x 3,73 m, prende luce da una porta finestra esposta lungo la parete sud-ovest (foto 23). L'altra camera da letto, quella non riportata nella planimetria catastale (foto 26, 27, 28) e non autorizzata, è orientata a nord-est, ha dimensioni pari a circa 4,00 m x 3,77 m e prende luce tramite due diverse porte finestre dal lato nord-ovest e dal lato di nord-est. Nella parte di sud-ovest è ubicata una terrazza esposta a sud-ovest, a cui si accede dalla cucina e dalla prima camera da letto, nella parte adiacente alla camera da letto è stata realizzata una veranda, con esclusivo accesso esterno, cioè dalla terrazza. Un'altra terrazza circonda l'immobile lungo tre lati, cioè: nord-est, sud-est, sud-ovest (foto 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41). Questa terrazza consente una vista sugli isolati circostanti.

L'intera zona di via Zangrì è caratterizzata da un'edilizia ordinata ma intensiva. La tipologia del fabbricato è in calcestruzzo armato. L'impianto idrico è sottotraccia e anche quello elettrico. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, è presente una pompa di calore solo nel salone. Gli infissi sono del tipo in PVC con vetrocamera. In catasto l'immobile è censito come A/2 cioè: "Abitazioni di tipo civile", riguardo alla superficie catastale, senza le variazioni introdotte, sono dichiarati i seguenti dati [ALL.1]:

- sup. totale 109,00 m²
- sup. totale escluse aree scoperte 85,00 m²

La valutazione viene stimata solo per la superficie catastale autorizzata.

Per la valutazione dell'immobile si applica il DPR n.138 del 23.03.1998 che fa riferimento alla superficie lorda, che in base ai dati catastali risulta 109,00 m², di cui 85 m² escluse le parti scoperte

19.s - IL VALORE DELL' IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI



PREZZI DI MERCATO. Per la valutazione dell'immobile si utilizzeranno due metodi, per poi mediarli: il metodo di comparazione con il mercato reale, e i valori pubblicati dalla Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari, riferiti all'ultimo semestre pubblicato: anno 2024 semestre 2°, tenendo conto delle condizioni dell'immobile. I valori unitari vengono applicati alla superficie commerciale, cioè a quella lorda di 109,00 m². Tramite la comparazione della pubblicità immobiliare delle agenzie on line, risulta che il valore degli immobili di questa tipologia nella zona oscilla tra 1.000,00 €/m² e 1.100,00 €/m². Con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, tipologia prevalente: “*abitazioni civili*”, stato conservativo: “*normale*”, tipologia “*abitazioni civili*” risulta che nella zona E1 il valore oscilla tra un minimo di 900,00 €/m² e un valore massimo di 1.350,00 €/m². Per l'immobile in questione considerato che è stato realizzato nel 1986, che l'altezza netta utile è di m 2,45 peraltro insufficiente [ALL.43], le condizioni e il contesto, la mancanza del certificato di abitabilità/agibilità, la copertura piana dei locali all'ultimo livello con evidenti scambi termici fra esterno e interno nei due periodi delle stagioni estreme, si ritiene che possa trovare applicazione cautelativamente il valore minimo pari a €/m² 900,00. Pertanto il valore che si ricava è: €/m² 900 x m² 109,00 = € 98.100,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato per l'immobile, da cui vanno detratti gli importi per la demolizione delle parti abusive [ALL.90] pari a €14.458,93. Per cui € 98.100,00 – €14.458,93 = € 83.641,07

20.t.- RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI.

Si applica la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, considerando di applicare il 20%, si ha: € 83.641,07 – (20% € 83.641,07) = € 66.912,86, che si arrotonda a € 67.000,00.

21.u- INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI - La presente procedura ha per oggetto un solo fabbricato per cui si individua un unico lotto coincidente con l'immobile oggetto della procedura.

22.v - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA -

Si producono in allegato n°41 fotografie numerate progressivamente, che fanno parte integrante della presente relazione:

- foto 1 – L'ingresso da via Zangri
- foto 2 – Percorso interno condominiale
- foto 3 – Il prospetto del fabbricato dal lato d'ingresso
- foto 4 – Il portone della scala D
- foto 5 – L'accesso all'immobile
- foto 6 – La zona d'ingresso
- foto 7 – Zona d'ingresso con vista verso il soggiorno
- foto 8 – Il soggiorno



foto 9 – Il soggiorno
foto 10 - Il soggiorno
foto 11 – La cucina
foto 12 – La cucina
foto 13 – La cucina
foto 14 – La cucina
foto 15 – Terrazzo esposto a sud-ovest, antistante la cucina
foto 16 – Terrazzo esposto a sud-ovest, antistante la cucina
foto 17 – Terrazzino residuo a sud-est, retrostante la cucina
foto 18 – Terrazzo esposto a sud-ovest, antistante la cucina
foto 19 – lavanderia
foto 20 – Lavanderia
foto 21 – Camera da letto orientata a nord-ovest
foto 22 – Camera da letto orientata a nord-ovest
foto 23 – Camera da letto orientata a nord-ovest
foto 24 – Servizio igienico
foto 25 – Servizio igienico
foto 26 – Seconda camera da letto, oggetto di ampliamento
foto 27 – Seconda camera da letto, oggetto di ampliamento
foto 28 – Seconda camera da letto, oggetto di ampliamento
foto 29 – terrazzino a nord ovest, accesso dalla seconda camera da letto
foto 30 – Terrazzino a nord ovest, retrostante la camera da letto n.2
foto 31 – Terrazzo orientato a nord-est
foto 32 – Terrazzo orientato a nord-est
foto 33 – Terrazzo orientato a nord-est
foto 34 – Terrazzo orientato a sud-est
foto 35 – Terrazzo orientato a sud-est
foto 36 – Terrazzo orientato a sud-est
foto 37 – Terrazzo orientato a nord-est
foto 38 – Terrazzo orientato a sud-ovest
foto 39 – Terrazzo orientato a sud-ovest
foto 40 – Terrazzo orientato a sud-ovest
foto 41 – Terrazzo orientato a sud-ovest

23.IV – BENE INDIVISO E QUOTA DI PERTINENZA DEI DEBITORI ESECUTATI.

Il bene oggetto della procedura non ricade in questa situazione. La quota di pertinenza del debitore esecutato n.1, [REDACTED] è la piena proprietà del 1/1 dell'immobile oggetto della procedura.

24.x. - PROGETTO DI DIVISIONE NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA. Le condizioni della presente procedura non contemplano questa situazione.

25.CONCLUSIONI

È stata eseguita la stima dell'immobile costituito da un fabbricato adibito ad abitazione per la procedura immobiliare riportata in epigrafe. La quota pari al 100% dell'intero bene è stata valutato € 67.000,00 tenendo conto della demolizione delle parti abusive e della riduzione del 20%



applicata per l'assenza di garanzia di vizi. Fanno parte della presente relazione: gli allegati numerati da 1 a 90, le foto numerate progressivamente da 1 a 41, il verbale delle operazioni.

Catania 11/04/2025

Ing. Giuseppe Di Gregorio

