

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 596/2023

promossa da:

contro: XXXXXXXXXX

PREMESSA

In data 15/11/2024, la sottoscritta

accettava l'incarico e depositava telematicamente il verbale di giuramento.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver prestato giuramento di rito, si procedeva a prendere contatto con il custode nominato e a consultare la documentazione presente nel fascicolo telematico.

In accordo con l'avv. _____ nominato custode in tale procedura, si stabiliva il 3 dicembre 2024 come data di inizio operazioni peritali, che veniva prontamente comunicata al debitore procedente sia telefonicamente sia a mezzo raccomandata A.R.

In tale data la scrivente si recava sui luoghi di causa dove, alla presenza del custode avv. _____ si dava inizio alle operazioni peritali. Informati i debitori esecutati circa lo svolgimento della procedura (con espresso riferimento alle 'Avvertenze per il debitore', allegato trasmesso a mezzo PEC unitamente alla lettera di convocazione), si procedeva al sopralluogo presso il bene pignorato, eseguendo ampia documentazione fotografica all'interno ed all'esterno e si eseguiva un rilievo metrico di verifica, al fine di accertare la conformità dei luoghi di causa alla planimetria catastale.

Gli esiti delle ispezioni sui luoghi di causa e della documentazione acquisita sono di seguito riportati in risposta dettagliata ai seguenti quesiti.

QUESITI

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle 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^a 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

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

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

q. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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 **individuati 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 insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

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

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

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

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo congruaggio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto

all'intero o quando si 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.

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito a.

I beni pignorati sono attualmente identificati come segue:

- 1) Intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Paternò in provincia di Catania, via Nino Martoglio n.6 piano T, riportato al N.C.E.U. del comune di Paternò di Catania al Foglio 61 part.Illa 1447 sub 1 cat. A/4 classe 3 vani 1,5.
- 2) Intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Paternò in provincia di Catania, via Nino Martoglio n.8 piano 1-2, riportato al N.C.E.U. del comune di Paternò di Catania al Foglio 61 part.Illa 1447 sub 2 cat. A/4 classe 3 vani 2,5.

I suddetti beni appartengono per intero al debitore esecutato, in regime di separazione dei beni.



I cespiti, che si trovano incolonnati su un'unica palazzina e che di fatto costituiscono unità abitativa unica, confinano a nord con proprietà Botta, ad est con proprietà Verzi, a sud con proprietà Mammano e ad ovest con la via Nino Martoglio dalla quale si accede; il tutto salvo migliori e più attuali confini.

In relazione a quanto accertato, si attesta la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti. Si sottolinea tuttavia che nell'atto di pignoramento i beni sono indicati mediante i riferimenti catastali ante bonifica dell'identificativo catastale, ossia le particelle 4174 sub 1 e 2 del foglio 61. Tale variazione di identificativo è chiaramente riportata sulle visure catastali.

Risposta al quesito b.

A seguito di una attenta lettura degli atti depositati nel fascicolo telematico, si è accertata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento del 18/07/2023 e nella relativa nota di trascrizione del 22/09/2023. Si è contestualmente verificato che l'atto colpisce, coerentemente con la nota, gli immobili oggetto di pignoramento e la relativa quota di proprietà in capo al debitore esecutato.

Si precisa che l'atto di pignoramento ha sottoposto a pignoramento i beni individuati mediante riferimenti catastali ante bonifica dell'identificativo catastale, ossia le particelle 4174 sub 1 e 2 del foglio 61. Identificativo analogo impiegato nella nota di trascrizione relativa all'ipoteca volontaria conseguente alla concessione di mutuo.

La nota di trascrizione del pignoramento riporta, coerentemente con l'atto di pignoramento, i beni individuati mediante i riferimenti catastali ante bonifica dell'identificativo catastale, ossia le particelle 4174 sub 1 e 2 del foglio 61. Tuttavia nella sezione D di tale nota si sottolinea correttamente l'avvenuta variazione catastale, a seguito della quale le suddette particelle sono attualmente riportate come particelle 1447 sub 1 e 2 del foglio 61.

Dalla lettura delle visure storiche catastali si evince che la soppressione dell'identificativo 4174 sub 1 e sub 2 del Fg 61 e la successiva creazione dell'identificativo 1447 sub 1 e 2 del Fg 61 è avvenuta a seguito di bonifica dell'identificativo catastale con variazione del 09/02/2015. Sebbene tale variazione sia avvenuta in data antecedente il pignoramento, le particelle sono comunque correttamente e univocamente individuabili.

Risposta al quesito c.

I beni appartengono alla debitrice esecutata per 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni, come riportato nella visura catastale allegata, per averlo acquistato con atto di compravendita del 17/02/2011 (si rimanda all'allegato titolo di proprietà). La debitrice esecutata non ha direttamente acquistato la proprietà per effetto di successione

mortis causa, ma le è pervenuta per atto di compravendita da potere di soggetti che ne avevano acquisito la titolarità per effetto di successione *mortis causa*. Quanto alla continuità delle trascrizioni si rimanda alla lettura della risposta al successivo quesito.

Risposta al quesito d.

È stata accertata l'esatta provenienza del bene ed è stata esaminata quindi la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (18/07/2023).

Il bene è pervenuto alla debitrice esecutata (XXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita in notar

L'atto di provenienza è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione, così come le ispezioni ipotecarie.

Risposta al quesito e.

La documentazione prodotta risulta completa.

Le formalità sono integralmente riportate in risposta al quesito f, a seguito di ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente per verificare e confrontare quanto riportato nel certificato notarile in atti.

Risposta al quesito f.

Nel ventennio in esame sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

Risposta al quesito g.

I beni pignorati sono catastalmente identificati come segue:

- 1) Abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Paternò in provincia di Catania, via Nino Martoglio n.6 piano T, riportato al N.C.E.U. del comune di Paternò di Catania al Foglio 61 part.IIIa 147 sub 1 cat. A/4 classe 3 vani 1,5.
- 2) Abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Paternò in provincia di Catania, via Nino Martoglio n.8 piano 1-2, riportato al N.C.E.U. del comune di Paternò di Catania al Foglio 61 part.IIIa 1447 sub 2 cat. A/4 classe 3 vani 2,5.

Come precedentemente segnalato, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i beni sono indicati mediante i riferimenti catastali ante bonifica dell'identificativo catastale, ossia con le particelle 4174 sub 1 e 2 del foglio 61. Nella sezione D della nota di trascrizione si annota comunque correttamente l'avvenuta variazione catastale, a seguito della quale le suddette particelle sono attualmente individuate come particelle 1447 sub 1 e 2 del foglio 61.

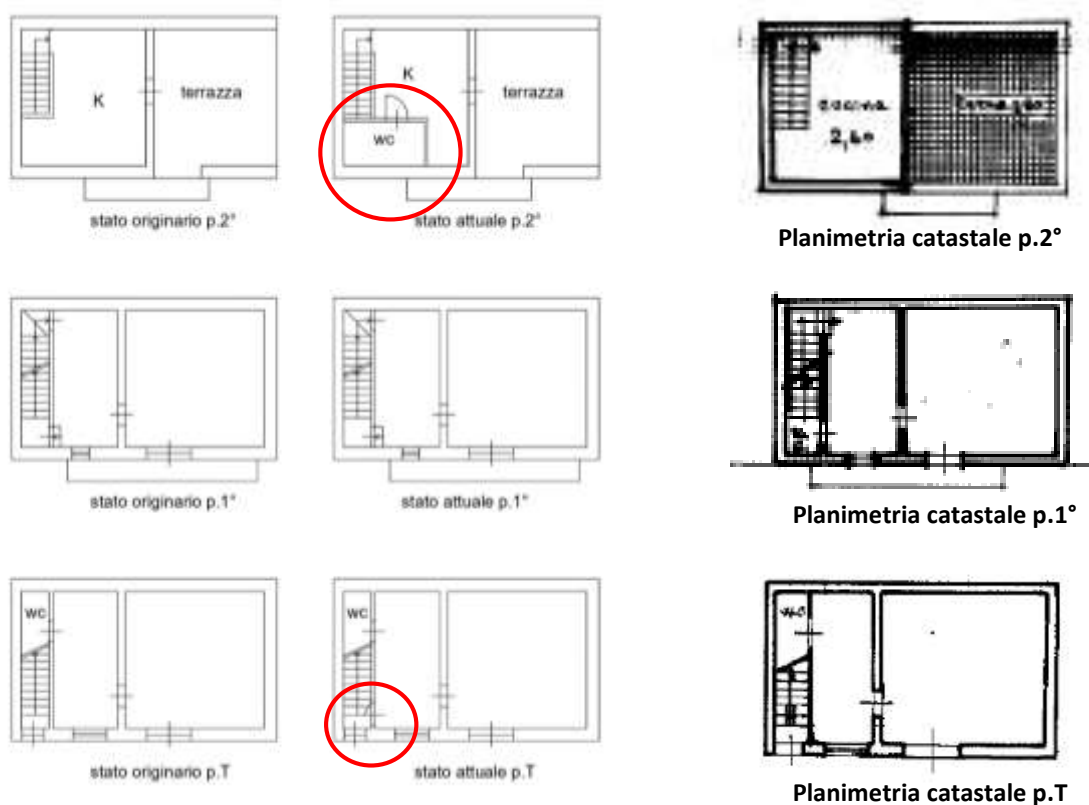
Le planimetrie dei beni sono state acquisite tramite la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate e ne è stata verificata la rispondenza con lo stato attuale dei luoghi, accertandone la parziale conformità. Si sottolinea infatti che le due unità immobiliari oggetto

di pignoramento costituiscono di fatto un'unica unità abitativa, per tale ragione già all'epoca dell'atto di compravendita (2011) parte acquirente aveva assunto l'obbligo di effettuare la fusione catastale, procedura che tuttavia non è mai stata avviata.

Lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali eccezion fatta per il varco al p.T che pone in collegamento le due unità e l'inserimento di un servizio igienico al p.2°.

Nella planimetria 'stato attuale p.T' sotto riportata si indica la porzione di setto murario la cui rimozione ha posto in collegamento le due unità abitative rendendole di fatto un unicum. Analogamente nella planimetria 'stato attuale p.2°' viene indicato il servizio igienico integrato.

Sarebbe opportuno provvedere all'aggiornamento catastale al fine di unificare i due subalterni ed effettuare le modifiche inerenti il servizio igienico, che a seguire saranno meglio chiarite.



Le suddette variazioni catastali andranno accompagnate da CILA in sanatoria, come meglio si specificherà in risposta ai prossimi quesiti al fine di garantire la regolarizzazione dei beni e la loro trasferibilità.

Risposta al quesito h.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Paternò, approvato con D. DIR 483 del 05/05/2003, l'immobile ricade in Zona B residenziale, area soggetta alle prescrizioni previste dagli artt. 35 ter, 36, 37 e 38 delle Norme Tecniche d'Attuazione Vigenti.

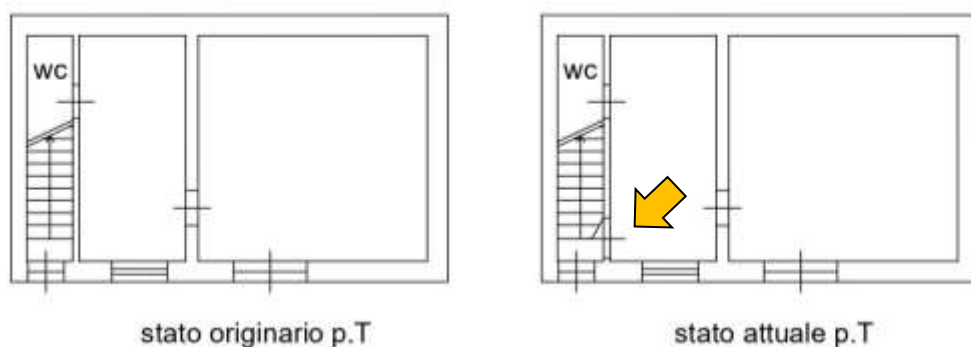
Risposta al quesito i.

Il fabbricato ospitante i beni oggetto di pignoramento è stato edificato ante 1 settembre 1967. Successivamente a tale data non sono state apportate significative modifiche che richiedessero autorizzazione edilizia, fatta eccezione per gli interventi relativi all'accorpamento delle due unità e alla realizzazione del servizio igienico al secondo piano, ricavato all'interno della volumetria esistente. Per tale tipologia di interventi è di norma sufficiente una CILA in sanatoria e la presentazione di una SCA a condizione però che siano rispettati i requisiti normativi.

La fusione catastale di due unità è consentita solo se tali unità hanno stessa destinazione d'uso, sono contigue, adiacenti, comunicanti o confinanti tra loro ed è inoltre necessario che le suddette unità siano intestate allo stesso proprietario. Tali presupposti sono tutti rispettati. Per di più nello specifico si può parlare di fusione catastale 'leggera', in quanto per collegare le due unità è stato sufficiente un 'piccolo intervento', come l'apertura di un varco in una parete non portante.

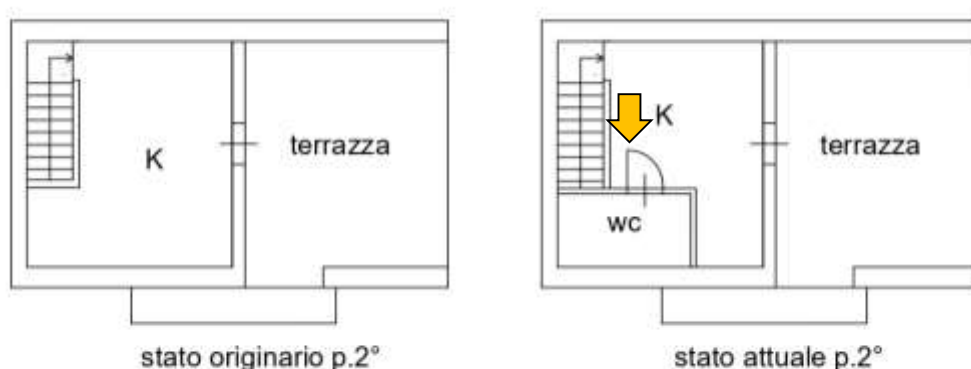
Al fine di regolarizzare ciò che di fatto è già attuale, cioè la fusione delle due unità pignorate, sarebbe opportuno procedere alla fusione catastale delle due particelle mediante una CILA in sanatoria e avviando una pratica presso l'Agenzia delle Entrate, provvedendo contestualmente alla rettifica delle planimetrie catastali.

Nella planimetria sotto riportata, come emerge dal raffronto con lo stato attuale dei luoghi, viene evidenziata graficamente il varco che ha permesso il collegamento tra le due unità abitative rendendole di fatto un unicum.



Per quanto concerne la realizzazione del servizio igienico nello stato di fatto in cui si trova, consultato il Regolamento edilizio del Comune di Paternò, è stato accertato il rispetto dell'art.55 del suddetto Regolamento, in quanto la cucina, anche dopo la realizzazione del servizio igienico, supera con margine gli 8 mq richiesti, ma non è altrettanto rispettato l'art.56, in quanto il servizio igienico realizzato è privo di disimpegno o antibagno, ma l'accesso avviene direttamente dalla cucina, né lo è l'art 57 per l'assenza di aperture o in alternativa di ventilazione forzata.

Tale difformità è graficamente segnalata a seguire, come evidenziato dal raffronto tra lo stato originario e lo stato attuale.

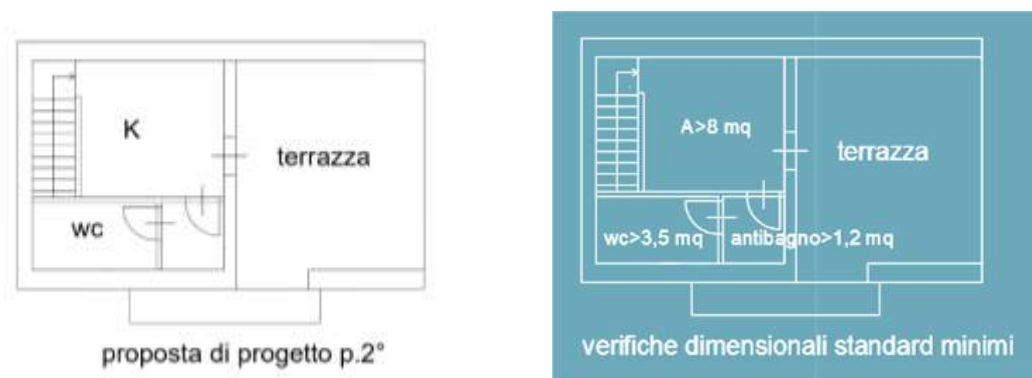


Le possibili soluzioni per ovviare a tale difformità sono due: la prima prevedrebbe la demolizione del servizio igienico con ripristino dei luoghi ex ante, la seconda riguarderebbe invece l'ipotesi di dotare il servizio esistente di antibagno e di impianto di ventilazione forzata.

Effettuato un rilievo dei luoghi di causa e sulla base delle dimensioni minime che secondo normativa (D.M. Ministero della Sanità del 05/07/1975 e Regolamento edilizio vigente) devono essere rispettate, si ritiene che la seconda soluzione possa essere attuata. Tale opzione sarebbe auspicabile anche tenuto conto che l'unico bagno alternativo e ufficialmente presente è quello ubicato al p.T nel sottoscala.

Nello schema grafico che segue viene prospettata l'ipotesi di intervento da attuare al fine di sanare le descritte difformità.

Come accennato si dovrà quindi provvedere alla realizzazione di un antibagno, senza inficiare la metratura minima prevista per la cucina, ed all'installazione di un sistema di ventilazione forzata.



I costi per tali interventi saranno conteggiati e detratti nella fase di stima dei beni.

Risposta al quesito j.

Il fabbricato che ospita i beni oggetto di esecuzione non è abusivo, ma di vecchia costruzione (ante '67) e non è interessato da istanze di condono.

Risposta al quesito k.

Per quanto sopra esposto sebbene l'edificio non sia interessato da istanze di condono, di seguito sono indicate le procedure da attuare ed i relativi costi al fine di regolarizzare le modeste difformità riscontrate.

CILA in sanatoria al fine di legittimare:

1. l'avvenuta realizzazione del varco di unione delle due particelle e del servizio igienico del secondo piano, opportunamente integrato con antibagno e sistema di ventilazione forzata.
2. contestuale variazione catastale finalizzata alla soppressione delle due particelle per generarne una unica e aggiornamento delle relative planimetrie catastali.

I costi imputabili alla suddetta CILA in sanatoria sono stimati in circa € 2.500,00. Tale importo include sanzioni, diritti di segreteria e spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia e per il nuovo accatastamento. Alle tali spese vanno aggiunti i costi per la realizzazione dell'antibagno, possibile con il semplice inserimento di una parete con vano porta, come da grafica sopra riportata, previa chiusura e successiva apertura di altro accesso al vano bagno esistente. Saranno inoltre considerati i costi per l'installazione del sistema di ventilazione forzata. Le spese complessive per effettuare tali interventi ammontano a circa € 2.000,00 inclusi i costi di smaltimento.

Nella ipotesi che si intenda procedere invece alla demolizione del servizio, realizzato in contrasto con le disposizioni del regolamento edilizio vigente. Tenuto conto che si tratta di lavori privati, i costi degli interventi sono stati computati facendo riferimento sia al vigente Prezziario Regionale, sia applicando i prezzi forniti da Imprese Edili. L'ammontare complessivo è stato sommariamente calcolato in € 3.000,00, inclusi i costi di smaltimento.

Risposta al quesito l.

Come sinteticamente risposto al precedente quesito, apportando le necessarie modifiche al servizio igienico realizzato al secondo piano potranno essere rispettate le norme previste dal Regolamento edilizio. Così come per tali interventi, anche per le altre opere interne che non riguardano modifiche delle strutture, né dei prospetti, né della sagoma dell'edificio e atte a mettere in collegamento le due unità abitative, basterà la presentazione di una CILA in sanatoria il cui costo, come detto sarà di € 2.500,00 per la porzione burocratica e € 2.000,00 per l'esecuzione dei lavori.

Risposta al quesito m.

A seguito di verifica non è stata rilevata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

Risposta al quesito n.

Non è stata riscontrata la presenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene inopponibili all'acquirente.

Risposta al quesito o.

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non si è resa necessaria alcuna affrancazione da tali pesi né il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Risposta al quesito p.

Le unità pignorate costituiscono un'unica abitazione di proprietà della debitrice esecutata, pertanto sono un'unità autonoma e non legata ad un condominio. Non sono conseguentemente presenti spese fisse di gestione e/o manutenzione.

Non risultano in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta al quesito q.

L'immobile è stabilmente occupato dal debitore e costituisce abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare:

-

-

-

-

Tali informazioni sono state fornite dallo stesso debitore esecutato. Il sottoscritto esperto ha verificato durante il sopralluogo che l'immobile costituisse effettivamente abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare. Sono stati difatti rilevati evidenti elementi di quotidianità, presenza di effetti personali e coerente numero di posti letto con gli occupanti l'immobile.

Risposta al quesito r.

I beni oggetto di esecuzione sono attualmente identificati come segue:

1) Intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Paternò in provincia di Catania, via Nino Martoglio n.6 piano T, riportato al N.C.E.U. del comune di Paternò di Catania al Foglio 61 part.Illa 1447 sub 1 cat. A/4 classe 3 vani 1,5.

2) Intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Paternò in provincia di Catania, via Nino Martoglio n.8 piano 1-2, riportato al N.C.E.U. del comune di Paternò di Catania al Foglio 61 part.Illa 1447 sub 2 cat. A/4 classe 3 vani 2,5.

Sebbene i suddetti beni siano individuati catastalmente mediante due distinte particelle, come già affermato, di fatto essi costituiscono un'unica unità abitativa.

I cespiti, che si trovano incolonnati su un'unica palazzina confinano a nord con proprietà Botta, ad est con proprietà Verzi, a sud con proprietà Mammano e ad ovest con la via Nino Martoglio dalla quale si accede; il tutto salvo migliori e più attuali confini.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in una zona semicentrale del Comune di Paternò, precisamente in una strada di dimensioni contenute, ma a breve distanza dalla principale arteria viaria, la Via Vittorio Emanuele, la quale è contraddistinta dalla presenza di numerosi esercizi pubblici e commerciali. Il contesto urbano circostante è caratterizzato da edifici in linea, prevalentemente di altezza variabile tra due e tre piani. È opportuno notare che la maggior parte delle costruzioni in questa area non presenta significative peculiarità tipologiche o architettoniche, né possiede una valenza storica, essendo stata realizzata principalmente nel periodo compreso tra gli anni '60 e '80. In particolare, gli immobili interessati dal pignoramento evidenziano le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e, grazie alla loro posizione semicentrale, beneficiano dei principali servizi pubblici e commerciali del Comune.

Il bene non dispone di garage né di posto auto scoperto; la strada di ubicazione è alquanto stretta e garantisce pertanto una limitata possibilità di parcheggio.

La porzione sita al piano terra (sub 1) è costituita da un piccolo vano finestrato dal quale si accede sia al vano principale ($h = 3,50$ circa), dotato di portafinestra (via Nino Martoglio n.6), sia al piccolo servizio igienico collocato nel sottoscala e privo di finestre e di bidet. Attualmente tale porzione è posta in collegamento con il portoncino di ingresso (via Nino Martoglio n.8) che attraverso una ripida scala consente l'accesso al sub 2, il quale si sviluppa su piano primo e secondo. Il primo livello ($h = 3,40$ circa) è costituito da un piccolo vano finestrato dal quale si accede sia al vano principale dotato di balcone sia al proseguo della scala che conduce all'ultimo piano ($h_{media} = 2,5$ m). Quest'ultimo ospita la cucina ed un servizio igienico, che dovrà tuttavia essere integrato con un antibagno per le ragioni sopra esposte. Completa il livello una terrazza ed un ulteriore balcone.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e solai in latero cemento.

La facciata esterna presenta un basamento rivestito in pietra lavica che ricopre quasi per intero il piano terra. La restante porzione di facciata è intonacata, ma in scadenti condizioni manutentive, essendo presenti vistose screpolature, rigonfiamenti e distacchi dello stato di finitura.

Le finiture interne sono di qualità media.

Le pareti sono intonacate, rifinite con pittura da interni o con carta da parati. Il rivestimento in lambris della prima rampa di scale è obsoleto e in mediocre stato.

Le pavimentazioni sono in gres, mentre le scale sono rivestite in marmo. I sanitari sono in ceramica con rivestimento alle pareti in ceramica fino all'altezza di circa 2mt.

Gli infissi esterni originari sono in legno, mentre quelli di più recente posa sono in PVC, così come le persiane esterne. Analogamente le porte interne originarie sono in legno, mentre le nuove sono in legno tamburato.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, quest'ultimo è stato rifatto circa quattro anni fa. È inoltre presente una riserva idrica di 500 l.

L'immobile è privo di allacciamento alla rete del gas municipale, difatti i piani cottura sono alimentati con bombola.

L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico. L'impianto di riscaldamento è assente ed è rimpiazzato da due climatizzatori: uno nella stanza da letto matrimoniale al p.1° e uno al p.2°.

Non risultano presenti certificazioni di conformità degli impianti.

Il costo di un eventuale adeguamento impiantistico è sommariamente quantificabile in approssimativi € 2.000,00.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'abitazione è discreto/mediocre: sono presenti infiltrazioni al primo piano derivanti dalla mancata tenuta del manto di impermeabilizzazioni della terrazza, il bagnetto al piano terra è fatiscente e la facciata è in cattivo stato di conservazione, così come la grondaia in copertura. Le restanti porzioni e finiture sono in discreto stato manutentivo.

La superficie netta dell'unità è di 74,4 mq, mentre la lorda è di 94,8 mq escluso aree scoperte.

Ai fini della stima, per il computo della superficie commerciale in base alla norma UNI 10750, si dovrà considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle eventuali pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte e box). In tal caso non presenti.

Per il computo delle superfici coperte si applicheranno i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici pareti portanti perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte si applicheranno invece i seguenti criteri di ponderazione (calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, rif. Tecnoborsa ed Agenzia Entrate):

a) 25% dei balconi e terrazze scoperti.

Di seguito in tabella si riporta il calcolo della superficie commerciale (101,07 mq).

destinazione	Superficie (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)
abitazione p.T	36	1	36
abitazione p.1	38,5	1	38,5
abitazione p.2	20,3	1	20,3
terrazza	18,02	0,25	4,505
balconi (p.1 e 2)	7,06	0,25	1,765
Superficie commerciale complessiva (mq)			101,07

Risposta al quesito s.

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato dei cespiti pignorati, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto con i prezzi di vendita di immobili di analoga tipologia ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili.

La stima del compendio immobiliare, sviluppata sulla base del criterio sintetico comparativo, consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (OMI) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I valori di mercato che saranno applicati al bene sono stati ricavati da una puntuale indagine di mercato presso operatori immobiliari e banche dati delle quotazioni

immobiliari. Tali valori tengono naturalmente conto dello stato di conservazione, dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle sue pertinenze. Gli importi imputabili alle irregolarità riscontrate (CILA € 2.500,00 e opere edili € 2.000,00), oltre ai costi di adeguamento impiantistico (€ 2.000,00) saranno conteggiati (Tot da detrarre € 6.500,00) ed inseriti a decremento del valore finale di stima.

Tabella di comparazione e ragguglio

com-parabile	sup commerciale	Stato manutentivo	riscalda-mento	epoca co-struzione	prezzo	prezzo al mq	Coeff ragguglio con bene stima	valore al mq raggugliato
1	90	discreto/me-diocre	no	60-70	39.000,00	433,33	1	433,33
2	68	discreto	no	2005	33.000,00	485,29	0,76	368,82
3	91	ottimo	no	2005	64.000,00	703,30	0,64	450,11
4	109	discreto/me-diocre	no	60-70	41.000,00	376,15	1	376,15
5	68	buono	no	70-80	33.000,00	485,29	0,85	414,93
6	79,5	ottimo	pompe calore	70-80	46.000,00	578,62	0,72	416,60
								409,99

Tabella coefficienti ragguglio

sup commerciale	meno di 70	70/110	piu di 110
	0,95	1	1,05
Stato manutentivo			
mediocre	discreto	buono	ottimo
1,1	1	0,9	0,8
epoca costruzione			
da 1960 a 1980	da anni 90 a 2000	successivo	-----
1	0,9	0,8	-----

In relazione alle summenzionate indagini sono stati individuati sei immobili (comparabili), ubicati in aree limitrofe ed aventi caratteristiche analoghe al bene pignorato.

Attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi, tenuto conto dei diversi stati manutentivi, delle differenti metrature e delle altre caratteristiche intrinseche, al fine di uniformare le caratteristiche dei comparabili con l'unità immobiliare oggetto di stima, tali beni sono stati 'rapportati' al bene pignorato, fornendo un prezzo medio 'applicabile' coerentemente all'immobile oggetto di esecuzione (si rimanda alla precedente tabella di comparazione e ragguglio).

Il valore medio raggugliato ottenuto è di 409,99 €/mq.

Tenuto conto che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate forniscono per l'area in questione un valore medio di 515,00 €/mq per abitazioni

in normali condizioni di manutenzione, si è ritenuto opportuno ridurre di un 15% tale valore al fine di tener conto del peggior stato manutentivo rispetto alla condizione di normalità. Il valore così ottenuto è pari a 437,75 €/mq; si procederà quindi ad effettuare la media dei due valori (409,99 €/mq e 437,75 €/mq), ottenendo così: 423,87 €/mq in cifra tonda 424,00 €/mq.

Il valore di 424,00 €/mq, così ottenuto, moltiplicato per la superficie commerciale, fornirà il valore del bene dal quale poi saranno detratte le spese per la regolarizzazione dello stesso e l'adeguamento impiantistico.

$$424,00 \text{ €/mq} \times 101,07 \text{ mq} = \text{€ } 42.853,68$$

A tale importo come anticipato vanno detratte le spese relative alla CILA, alle opere edili ed all'adeguamento impiantistico, pari ad € 6.500,00.

$$\text{€ } 42.853,68 - \text{€ } 6.500,00 = \text{€ } 36.353,68$$

In risposta al seguente quesito sarà applicata la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Risposta al quesito t

Al fine di tener conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura del 15 % del valore stimato, si avrà:

$$\text{€ } 36.353,68 - \text{detr. } 15\% = \text{€ } 30.900,63 \text{ che in cifra tonda fornisce il valore finale di € } \mathbf{31.000,00}.$$

Risposta al quesito u.

Considerato che i due beni oggetto di pignoramento costituiscono già di fatto un'unica unità e che l'uno è funzionale all'altro (il sub 1 è infatti dotato di servizio igienico, ma non di cucina) si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto, composto dalle due particelle pignorate.

Risposta al quesito v.

Si allega idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati, prodotta, come richiesto dalle raccomandazioni, direttamente in formato digitale.

Le planimetrie catastali dei beni sono state acquisite ed allegate alla presente consulenza.

È stato inoltre effettuato un rilievo dei luoghi di causa al fine di rilevare le piccole difformità e contestualmente accertare la rispondenza a quanto riportato sui catastali. Il rilievo, effettuato dalla scrivente, è stato riportato graficamente ed è anch'esso allegato alla presente.

Risposta al quesito w.

Non si tratta di bene indiviso e quindi non occorre procedere ad una divisione in quote al fine di agevolare la procedura.

Risposta al quesito x.

Come detto i beni pignorati appartengono per intero al debitore esecutato e pertanto non sarà necessario predisporre un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle singole quote di eventuali comproprietari.

Ritenendo di avere esaurientemente evaso il mandato conferito, la sottoscritta rassegna la seguente relazione corredata dei seguenti elaborati:

- visura catastale
- planimetria catastale
- atto di provenienza
- verbale di sopralluogo
- estratto di mappa
- ispezioni ipotecarie
- comparabili e valori OMI
- rilievo stato attuale
- documentazione fotografica

Catania, 14 febbraio 2025

Il CTU

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

1) Intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Paternò in provincia di Catania, via Nino Martoglio n.6 piano T, riportato al N.C.E.U. del comune di Paternò di Catania al Foglio 61 part.IIIa 1447 sub 1 cat. A/4 classe 3 vani 1,5.

2) Intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Paternò in provincia di Catania, via Nino Martoglio n.8 piano 1-2, riportato al N.C.E.U. del comune di Paternò di Catania al Foglio 61 part.IIIa 1447 sub 2 cat. A/4 classe 3 vani 2,5.

Sebbene i suddetti beni siano individuati catastalmente mediante due distinte particelle, di fatto essi costituiscono un'unica unità abitativa.

I cespiti, ubicati in un'unica palazzina, confinano a nord con proprietà , ad est con proprietà , a sud con proprietà e ad ovest con la via Nino Martoglio dalla quale si accede; il tutto salvo migliori e più attuali confini.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in una zona semicentrale del Comune di Paternò a breve distanza dalla principale arteria viaria, contraddistinta dalla presenza di numerosi esercizi pubblici e commerciali.

Il bene non dispone di garage né di posto auto scoperto; la strada di ubicazione è alquanto stretta e garantisce pertanto una limitata possibilità di parcheggio.

La porzione sita al piano terra (sub 1) è costituita da un piccolo vano finestrato dal quale si accede sia al vano principale (h= 3,50 circa), dotato di portafinestra (via Nino Martoglio n.6), sia al piccolo servizio igienico collocato nel sottoscala e privo di finestre e di bidet. Attualmente tale porzione è posta in collegamento con il portoncino di ingresso (via Nino Martoglio n.8) che attraverso una ripida scala consente l'accesso al sub 2, il quale si sviluppa su piano primo e secondo. Il primo livello (h= 3,40 circa) è costituito da un piccolo vano finestrato dal quale si accede sia al vano principale dotato di balcone sia al proseguo della scala che conduce all'ultimo piano ($h_{media}= 2,5$ m). Quest'ultimo ospita la cucina ed un servizio igienico, che dovrà tuttavia essere integrato con un antibagno per le ragioni sopra esposte. Completa il livello una terrazza ed un ulteriore balcone.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e solai in latero cemento.

Le finiture interne sono di qualità media.

Le pareti sono intonacate, rifinite con pittura da interni o con carta da parati. Il rivestimento in lambris della prima rampa di scale è obsoleto e in mediocre stato.

Le pavimentazioni sono in gres, mentre le scale sono rivestite in marmo. I sanitari sono in ceramica con rivestimento alle pareti in ceramica fino all'altezza di circa 2mt.

Gli infissi esterni originari sono in legno, mentre quelli di più recente posa sono in PVC, così come le persiane esterne. Analogamente le porte interne originarie sono in legno, mentre le nuove sono in legno tamburato.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, quest'ultimo è stato rifatto circa quattro anni fa. È inoltre presente una riserva idrica di 500 l.

L'immobile è privo di allacciamento alla rete del gas municipale, difatti i piani cottura sono alimentati con bombola.

L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico. L'impianto di riscaldamento è assente ed è rimpiazzato da due climatizzatori: uno nella stanza da letto matrimoniale al p.1° e uno al p.2°.

Non risultano presenti certificazioni di conformità degli impianti.

Lo stato di manutenzione complessivo è mediocre/discreto.

La superficie commerciale è di 101,07 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 31.000,00.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 709/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.000,00			
Ubicazione:			
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	1) Intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Paternò in provincia di Catania, via Nino Martoglio n.6 piano T, riportato al N.C.E.U. del comune di Paternò di Catania al Foglio 61 part.Illa 1447 sub 1 cat. A/4 classe 3 vani 1,5. 2) Intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Paternò in provincia di Catania, via Nino Martoglio n.8 piano 1-2, riportato al N.C.E.U. del comune di Paternò di Catania al Foglio 61 part.Illa 1447 sub 2 cat. A/4 classe 3 vani 2,5.	Superficie commerciale	101,07 mq
Stato conservativo:		mediocre/discreto	
Descrizione:		I suddetti beni costituiscono un'unica unità abitativa. I cespiti, ubicati in un'unica palazzina, confinano a nord con proprietà ad est con proprietà a sud con proprietà e ad ovest con la via Nino Martoglio dalla quale si accede; il tutto salvo migliori e più attuali confini. Gli immobili sono situati in una zona semicentrale del Comune di Paternò. Il bene non dispone di garage né di posto auto scoperto; la strada di ubicazione è alquanto stretta e garantisce pertanto una limitata possibilità di parcheggio. La porzione sita al piano terra (sub 1) è costituita da un piccolo vano finestrato dal quale si accede sia al vano principale (h= 3,50 circa), dotato di portafinestra (via Nino Martoglio n.6), sia al piccolo servizio igienico collocato nel sottoscala. Tale porzione è posta in collegamento con il portoncino di ingresso (via Nino Martoglio n.8) che attraverso una ripida scala consente l'accesso al sub 2, il quale si sviluppa su piano primo e secondo. Il primo livello (h= 3,40 circa) è costituito da un piccolo vano finestrato dal quale si accede sia al vano principale dotato di balcone sia al proseguo della scala che conduce all'ultimo piano (h_{media}= 2,5 m). Quest'ultimo ospita la cucina ed un servizio igienico. Completa il livello una terrazza ed un ulteriore balcone. Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e solai in latero cemento. Le finiture interne sono di qualità media. Non risultano presenti certificazioni di conformità degli impianti. Lo stato di manutenzione complessivo è mediocre/discreto.	
Particolari rilevanti ai fini della vendita		Si rimanda a quanto indicato in perizia.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:		SI* si rimanda alla risposta quesiti d ed f	
Stato di occupazione:		libero (attuale residenza del debitore esecutato)	