

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. F. Lentano

ESTREMI DELLA PROCEDURA

Proc. N°393/2023 R.G.Es.

Promossa da: [REDACTED]

Nei confronti di: [REDACTED]

C.T.U. : Dott. Ing. Gentile Valentina

- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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. n.380/2001**, 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 i relativi costi.

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;

- k) 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) 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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed 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;

- m) 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**;
- n) 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;

- o) 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 MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p) 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;
- q) 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate da creditore procedente.

2. OPERAZIONE/ACCERTAMENTI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad acquisire le prime informazioni della documentazione allegata al fascicolo degli atti depositati presso il Tribunale di Catania, ad estrarre copie delle visure e planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento, ad avviare le opportune indagini presso gli uffici comunali competenti e infine ad eseguire le operazioni peritali e di stima.

In data 11/09/2023 la scrivente si è recata presso l'Ufficio anagrafe del comune di Catania richiedendo il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dei debitori (**Allegato 2**).

In data 09/10/2023 la scrivente ha richiesto il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica mediante piattaforma telematica *Catania semplice*, ricevendone copia il giorno 14/11/2023.

In data 19/09/2023 la scrivente ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti all'archivio storico del comune di Catania relativamente alla concessione edificatoria dello stabile in cui sono ubicati i cespiti oggetto di procedura.

La scrivente ha quindi contattato l'avv. [REDACTED], nella qualità di custode nominato nella procedura esecutiva, al fine di concordare la data per effettuare il sopralluogo presso i cespiti staggiti.

In data 02/10/2023 sono state fissate le operazioni peritali, avendo preventivamente trasmesso l'avviso tramite raccomandata A/R agli esecutati (sig. [REDACTED]) e tramite pec al creditore ([REDACTED]), rappresentato dall'Avv. [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED].

La scrivente si è quindi recata presso l'immobile sito in Catania, via S. Raccuglia n°35. Sui luoghi erano presenti entrambi i soggetti debitori indicati nella procedura in esame e il custode nominato. E' stato condotto il rilievo planimetrico e fotografico dei due immobili staggiti, redigendo infine il verbale conclusivo (Allegato 3).

3. RISPOSTA AI QUESITI

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;

Come si evince dall'atto di pignoramento e constatato in seguito sui luoghi, i cespiti oggetto della presente perizia consistono in:

- Appartamento sito nel comune di Catania, via Salvatore Raccuglia n°35 piano quarto censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 29 Part. 1854 sub. 229 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 86 mq (totale escluse aree scoperte: 81 mq) Rendita € 511,29 con diritto di proprietà per la quota di 1/2 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) (Allegato 4). L'immobile in origine era censito al N.C.E.U. al Foglio 29 Part. 789 sub.103 ma, a seguito di bonifica dell'identificativo catastale (prat. CT0271556 del 27/10/2016), è stato aggiornato nei dati catastali attuali. L'immobile è ubicato al quarto piano di un fabbricato a stecca e presenta due fronti liberi, prospettanti uno su via S. Raccuglia e uno su un cortile interno, e due fronti in aderenza con altre unità immobiliari.
- Deposito sito nel comune di Catania, via Salvatore Raccuglia n°133 piano terra censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 29 Part. 1854 sub. 184 Categoria C/2 Classe 7 Consistenza 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 26,39 con diritto di proprietà per la quota di 1/2 in testa a [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 1/2 in testa a [REDACTED] ([REDACTED]) (Allegato 5). L'immobile in origine era censito al N.C.E.U. al Foglio 29 Part. 789 sub.58 ma, a seguito di bonifica dell'identificativo catastale (prat. CT0271556 del 27/10/2016), è stato aggiornato nei dati catastali attuali. L'immobile è ubicato al piano terra ed è possibile accedervi tramite un sottopassaggio al piano terra che conduce alla corsia di manovra retrostante il fabbricato sulla quale sono posti gli accessi ai locali di deposito e ai garage. L'immobile è rientrato rispetto il profilo murario dello stabile e presenta un unico ingresso chiuso da una saracinesca.

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;

Dopo un'attenta lettura dell'atto di pignoramento nonché della nota di trascrizione, si ritiene che i dati in essi riportati siano corretti e fra essi corrispondenti. In merito alla verifica della quota colpita, essa costituisce la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ in testa a ciascuno dei due debitori indicati in procedura.

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

Dai dati riportati nella visura catastale e nell'ispezione ipotecaria nonché nel certificato notarile contenuto nel fascicolo procedurale, i due cespiti censiti al N.C.E.U. di Catania al Foglio 29 Part. 1854 sub. 229 Categoria A/3 (appartamento) e al Foglio 29 Part. 1854 sub. 184 Categoria C/2 (deposito) sono intestati al sig. [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e alla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$. Le quote di proprietà sono pervenute al sig. [REDACTED] e alla sig. [REDACTED] giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data 05/06/2006 rep. 34977 racc. 18686.

I due soggetti indicati come debitori nella procedura in esame sono coniugati in regime di comunione di 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;

Dalla lettura delle visure catastali e del certificato notarile contenuto all'interno del fascicolo procedurale (a firma del Notaio [REDACTED] in Anzola Dell'Emilia relativo al ventennio con termine il 12/07/2023 – **Allegato 6**), si è potuto accertare che le due proprietà immobiliari interessate dal procedimento giudiziario sono pervenute al sig. [REDACTED] ([REDACTED]) e alla sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data 15/06/2006 rep. 34977 racc. 18686 trascritto il 16/06/2006 ai nn. 40878/24201 da potere di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/3 di piena proprietà, di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/3 di piena proprietà e di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/3 di piena proprietà.

I due beni sono pervenuti ai signori [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 1/3 di piena proprietà e [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 1/3 di piena proprietà giusta dichiarazione di successione di [REDACTED] ([REDACTED]) deceduta il 08/10/1997 den. n. 39 vol. 295/6 e successivamente di [REDACTED] ([REDACTED]) deceduto il 31/05/2005 den. n. 41 vol. 295/6.

I due immobili erano pervenuti al sig. [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà e alla sig.ra [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà [REDACTED], ente titolare della piena proprietà, giusto atto di assegnazione rogato dal Notaio [REDACTED] in data 27/04/1984 rep. 1407 trascritto il 05/05/1984 ai nn. 19152/15798.

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

La documentazione prodotta, accertata dalla scrivente, risulta essere completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

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

Dallo studio dell'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio di Catania (**Allegato 7**) e della certificazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] in Anzola Dell'Emilia relativa al ventennio antecedente la data del pignoramento in esame, i due cespiti hanno costituito oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE nn. 40879/11832 del 16/06/2006 – nascente da **ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo rogato dal Notaio [REDACTED] di Catania in data 15/06/2006 rep. 34978/18687.

A favore: [REDACTED] con sede a Roma C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di ½ in regime di comunione dei beni e [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

Capitale di euro 110.000,00 – durata 30 anni – ipoteca di euro 220.000,00 gravante su:

- immobile sito in Catania via S. Raccuglia n°35 piano 4 censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 29 Part. 789 Sub. 103 – abitazione di tipo economico;
- immobile sito in Catania via S. Raccuglia n°133 piano T censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 29 Part. 789 Sub. 58 – deposito

- **TRASCRIZIONE nn. 33985/25663 del 25/03/2022** – nascente da pignoramento n.30 del 11/07/2023 emesso dalla Corte di Appello di Catania.
- A favore: [REDACTED] con sede a Roma [REDACTED]
- Contro: [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di ½ in regime di comunione dei beni e [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.
gravante su:
 - immobile sito in Catania via S. Raccuglia n°35 piano 4 censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 29 Part. 1854 Sub. 229 – abitazione di tipo economico;
 - immobile sito in Catania via S. Raccuglia n°133 piano T censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 29 Part. 1854 Sub. 184 – deposito

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

I dati catastali dei due immobili oggetto di pignoramento sono:

- Appartamento **sito nel comune di Catania, via Salvatore Raccuglia n°35 piano quarto** censito al N.C.E.U. di Catania al **Foglio 29 Part. 1854 sub. 229** Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 86 mq (totale escluse aree scoperte: 81 mq) Rendita € 511,29 con diritto di proprietà per la quota di 1/2 in testa a [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 1/2 in testa a [REDACTED] ([REDACTED]).

L'immobile in origine era censito al N.C.E.U. al Foglio 29 Part. 789 sub.103 ma, a seguito di bonifica dell'identificativo catastale (prat. CT0271556 del 27/10/2016), i dati catastali sono stati aggiornati a quelli attuali. I dati riportati nella visura catastale sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di

pignoramento. In sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità riguardanti la distribuzione degli spazi interni, meglio approfondite nei paragrafi successivi, sia rispetto alla planimetria catastale sia agli elaborati grafici della Concessione Edilizia (**Allegato 8**). Non si ritiene strettamente necessario in tale sede procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento: si dovrà comunque effettuare la regolarizzazione delle difformità riscontrate da un punto di vista urbanistico con successivo aggiornamento della planimetria catastale del bene.

- Deposito sito nel comune di Catania, via Salvatore Raccuglia n°35 piano terra censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 29 Part. 1854 sub. 184 Categoria C/2 Classe 7 Consistenza 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 26,39 con diritto di proprietà per la quota di 1/2 in testa a [REDACTED] [REDACTED]) per la quota di 1/2 in testa a [REDACTED]).

L'immobile in origine era censito al N.C.E.U. al Foglio 29 Part. 789 sub. 58 ma, a seguito di bonifica dell'identificativo catastale (prat. CT0271556 del 27/10/2016), i dati catastali sono stati aggiornati in quelli attuali. I dati riportati nella visura catastale sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento. L'immobile allo stato attuale dei luoghi non presenta variazioni o difformità rispetto a quanto riportato in planimetria catastale o nell'elaborato grafico concessorio (**Allegato 9**).

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

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania in data 14/11/2023 si legge che la particella riportata al Foglio 29 num. 1854 ricade all'interno della perimetrazione della Z.T.O. "Monte Po – Comparti Residenziali". Si precisa che la particella 1854 ricade all'interno della zona di influenza dell'impianto aeroportuale Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea (**Allegato 10**).

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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

I due immobili oggetto della presente perizia appartengono a un progetto urbanistico portato avanti dall'Istituto Autonomo Case Popolari per la costruzione di una serie di fabbricati destinati ad accogliere alloggi popolari. Lo stabile in esame rappresenta un blocco edilizio in linea che si sviluppa su cinque livelli fuori terra. Il progetto fu approvato con provvedimento n°1050 in data 22/04/1967 (**Allegato 11**). Lo stabile presenta una struttura portante in cemento armato e una copertura a falde. Il blocco è costituito da più scale interne e gli schemi distributivi degli alloggi si ripetono per ciascuna scala. Gli alloggi presentano due prospetti liberi mentre i restanti fronti sono in aderenza con le altre unità immobiliari.

Nel caso specifico, all'appartamento oggetto di pignoramento si accede da via S. Raccuglia al civico 35 ed è posto al piano quarto. Lo stabile, sprovvisto di ascensore, presenta due appartamenti per piano.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale, coincidente con l'elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia, e quanto rilevato sui luoghi, sono state riscontrate lievi difformità relative alla distribuzione degli ambienti interni (Fig.1). Nello specifico la tramezzatura interna che delimita l'ingresso è stata demolita ed è stata lievemente spostata la parete del corridoio. E' stata variata la destinazione di due vani, invertendo la cucina con una delle due camere da letto. Infine sul balcone esposto sul cortile interno è stata realizzata una veranda con elementi prefabbricati in alluminio anodizzato. Per tali opere non sono state presentate istanze autorizzative.



In merito al deposito posto al piano terra, esso è facilmente raggiungibile tramite un sottopassaggio aperto che attraversa il fabbricato consentendo il collegamento con il cortile retrostante inteso come una corsia carraia su cui prospettano i vari depositi o garage del fabbricato. Il deposito in esame è costituito da un unico vano e all'interno non si rilevano difformità o abusi edilizi.

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania
Cell. 3480573354 pec: valentina.gentile@ingpec.eu

state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Avendo riscontrato degli abusi edilizi solo all'interno dell'appartamento oggetto di procedura, si procederà soltanto alla trattazione del suddetto cespite (censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 29 Part. 1854 Sub. 229). Le difformità riscontrate sui luoghi rispetto a quanto riportato nella Licenza Edilizia e nella planimetria catastale riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una veranda sul ballatoio interno. Per tali opere non sono state accertate istanze di sanatoria presentate al competente Ufficio comunale.

Pur non essendo certi sull'epoca in cui tali abusi siano stati eseguiti, le ragioni creditorie sono successive al 2003 e non si ritiene quindi possibile sanare gli abusi mediante presentazione di condono ai sensi della L. 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003. Tuttavia considerando l'entità degli abusi riscontrati, è possibile regolarizzare l'attuale conformazione dell'immobile mediante la presentazione della pratica urbanistica C.I.L.A. ai sensi della L.R.16/2016 prevedendo il pagamento della sanzione amministrativa per gli interventi già eseguiti in assenza di regolare titolo edilizio. E' possibile regolarizzare anche la realizzazione della veranda posta sul ballatoio interno in quanto sussistono i requisiti richiesti dall'art.20 L.R. 04/2003 poiché è costituita da elementi di facile rimozione e non prospetta su pubbliche vie bensì su un cortile interno. Dovrà essere versato un pagamento proporzionale alla superficie di ballatoio coperta dalla veranda. L'area in cui ricade l'immobile non è sottoposta a vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, pertanto non è necessario richiedere il nulla osta all'ente preposto.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile e l'aggiornamento planimetrico catastale, compresi la sanzione, i diritti di segreteria e l'onorario di un professionista abilitato, si prevede una spesa di 2.500,00€.

Alla data del sopralluogo erano presenti entrambi i debitori indicati nella procedura, ovvero il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]. Entrambi risiedono nell'immobile oggetto di pignoramento insieme alla figlia maggiorenne. Ciò è riportato anche nel certificato contestuale richiesto dalla scrivente all'Ufficio Anagrafe del comune di Catania (**Allegato 2**). Non vi sono in essere contratti di locazione e non vi sono rendite prodotte. Nello stabile non è costituito condominio per la gestione e la manutenzione degli spazi comuni.

Quesito 1) *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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed 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;



I due cespiti oggetto di pignoramento appartengono a un fabbricato sito in Catania via Salvatore Raccuglia, edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari giusta licenza edilizia n°1050 del 22/04/1967. Il fabbricato consiste in un lungo blocco che si sviluppa su cinque piani fuori terra. Esso si compone di 9 moduli, posti in aderenza, che si ripetono nello schema distributivo dei vari alloggi popolari. Ciascun modulo presenta un ingresso pedonale autonomo identificato con un proprio numero civico e una propria scala interna a servizio degli appartamenti presenti. Lo stabile è ubicato in un'area periferica della città di Catania, caratterizzata principalmente da edilizia residenziale popolare. Nelle immediate vicinanze è possibile rintracciare delle attività commerciali di prima necessità (come farmacia, ufficio postale, biblioteca, istituti scolastici) oltre al Presidio Ospedaliero Garibaldi Nesima. La zona è servita da mezzi di trasporto pubblici ed è facilmente collegata all'asse tangenziale. La struttura portante dello stabile è in cemento armato e la copertura a falde inclinate. Esternamente lo stabile nel complesso presenta un discreto stato di conservazione e manutenzione: si rilevano degli interventi di ripristino della facciata o del ballatoio eseguiti su alcuni appartamenti in tempi e con rifiniture differenti.

Nel caso in esame i due cespiti oggetto di pignoramento consistono in un appartamento sito in via S. Raccuglia n°35 piano quarto e in un deposito sito in via s. Raccuglia n°133 piano terra. I due immobili ricadono nello stesso blocco edilizio: gli ingressi sono posti sui due fronti opposti dello stabile per cui è necessario proseguire lungo il perimetro dell'intero fabbricato oppure sfruttare un sottopassaggio aperto al piano terra e raggiungere più comodamente il prospetto opposto del fabbricato.

L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso, una cucina, un bagno, un soggiorno, due camere da letto, un corridoio, un ripostiglio, una lavanderia e una veranda insistente sul ballatoio interno. Presenta due fronti liberi, esposti a nord e a sud, mentre il fronte est è in aderenza con un'unità immobiliare e il fronte ovest confina con il vano scala e con un'altra unità immobiliare.

L'altezza interna all'appartamento è di 2,90 m mentre la superficie interna calpestabile è pari a 78,20 mq. La pavimentazione interna dell'appartamento è realizzata con piastrelle in gres di colore chiaro. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia. Non è stato possibile accertare la rispondenza degli impianti tecnologici alle vigenti

normative. L'immobile presenta nel complesso un buono stato di conservazione, anche se si ravvisano delle macchie di umidità sul soffitto del bagno e del corridoio e sulla parete della camera da letto singola. Le macchie presenti in bagno potrebbero essere imputate anche a condensa ma le macchie di umidità rilevate in corridoio e nella cameretta denunciano fenomeni di infiltrazioni probabilmente derivanti dalla superiore copertura a tetto. Anche il sotto ballatoio esposto a nord mostra delle macchie di umidità da infiltrazione.

Il deposito posto al piano terra, chiuso da una saracinesca metallica di color rosso rame opaco, è costituito da un unico vano occupato da mobili e vecchi elettrodomestici. Le pareti interne sono tinteggiate e la pavimentazione è caratterizzata da piastrelle in scaglette di marmo. Evidenti segni di umidità di risalita segnano sia la parte basamentale delle pareti che la stessa pavimentazione, con formazione di efflorescenze bianche tra le fughe delle piastrelle. L'altezza interna è di 2,50m mentre la superficie interna è di 6,90 mq.

Il calcolo della superficie commerciale dei due immobili è stato effettuato considerando le indicazioni dell'allegato C del DPR 138/1998, ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
 - b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 - c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- mentre le superfici scoperte seguono i seguenti parametri:
- d) 30% dei balconi e delle terrazze scoperte applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
 - e) 60% delle verande;

Segue, quindi, che gli immobili hanno le seguente superfici commerciali:

VANI E PERTINENZE	SUP. NETTA	COEFF. OMOG.	SUP. LORDA OMOG.	SUP. COMMERCIALE
Appartamento	78,20	1,10	86,02	86,00
Ballatoio	6,80	0,30	2,04	2,00
Veranda	8,75	0,60	5,25	5,25
TOTALE				93,25
Deposito	6,90	1,10	7,60	7,60
TOTALE				7,60

Quesito m) *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;***

Per determinare il più probabile valore di mercato di un bene occorre considerare preliminarmente il periodo in cui si effettua la valutazione del bene e le relative offerte del mercato immobiliare, oltre le valutazioni tecnico-amministrative derivanti dallo studio dell'immobile oggetto di stima. E' opportuno consultare anche le agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare e studiare i valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, data la natura dei cespiti, si è ritenuto opportuno procedere con la metodologia diretta o sintetico-comparativa. Essa si basa sulla ricerca di immobili aventi caratteristiche simili al bene da stimare (ubicazione, metratura, stato di conservazione, distribuzione planimetrica) ottenendo il valore medio al metro quadrato come parametro di riferimento. Tale valore sarà aumentato o diminuito sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di studio.

Si procede con la stima dell'immobile:

- *Appartamento sito nel comune di Catania via S. Raccuglia n°35 piano 4, censito al N.C.E.U. al Foglio 29 Part. 1854 Sub. 229 Categoria catastale A/3.*

Le attuali quotazioni di mercato della zona in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima portano a un **valore medio di mercato pari a 650,00 €/mq**. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di siti di agenzie immobiliari che gestiscono la vendita di immobili simili nella medesima zona. Tale valore sarà da apprezzare o deprezzare in base ai coefficienti di merito, al fine di tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO	DESCRIZIONE	COEFF. DI MERITO
Zona	0,90	Esposizione e vista	1,00
Tipologia edificio	1,00	Luminosità	1,00
Piano	0,80	Finiture	0,90
Stato di conservazione	0,90	Impianti	0,90
Età edificio	0,80	Affacci	0,95
TOTALE COEFFICIENTI			1,005

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

$$Vm = 93,25 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 0,915 = 55.460,43 \text{ €}$$

Dato che l'immobile oggetto di pignoramento presenta degli abusi, al valore di stima ottenuto vanno sottratte le spese richieste per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate ritenute pari a 2.500,00 €

$$Vm = 55.460,43 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 52.960,43 \text{ €}$$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a:

$$Vm = 52.960,43 \text{ €} - 15\% = 45.016,37 \text{ €}$$

Arrotondato a: € 45.000,00

Segue la stima dell'immobile:

- *Deposito sito nel comune di Catania via S. Raccuglia n°133 piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 29 Part. 1854 Sub. 184 Categoria catastale C/2.*

Le attuali quotazioni di mercato della zona in cui è ubicato il deposito oggetto di stima portano a un **valore medio di mercato pari a 360,00 €/mq**. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di siti di agenzie immobiliari che gestiscono la vendita di immobili simili nella medesima zona.



Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

$$V_m = 7,60 \text{ mg} \times 360,00 \text{ €/mg} = 2.736,00 \text{ €}$$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a:

$$V_m = 2.736,00 \text{ €} - 15\% = 2.325,60 \text{ €}$$

Arrotondato a : € 2.300,00

Il prezzo complessivo è quindi pari a:

VALORE A BASE D'ASTA: € 47.300,00

Quesito n) *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;*

Date le caratteristiche dei due immobili in esame, si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto comprendente l'appartamento e il deposito oggetto di pignoramento. La scelta di vendita in un unico lotto offrirebbe una maggiore vendibilità sul mercato rispetto alla vendita disgiunta dei due beni, valutando che nel contesto residenziale popolare in cui si opera, scarsamente si svilupperebbero richieste di acquisto di singoli depositi/box, considerando anche l'esigua metratura. I locali deposito al piano terra sono progettati in egual numero alle unità abitative del blocco edilizio cui appartengono, costituendone una sorta di pertinenza.



Quesito o) *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 MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Al fine di una migliore comprensione di quanto finora esposto e riscontrato in sede di sopralluogo, la presente perizia è corredata di opportuna documentazione fotografica dei due immobili interessati dal procedimento (Allegato 12).

Quesito p) *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;*

Come si evince dalla relazione notarile nonché dalle visure ipotecarie, la quota di pertinenza dei beni oggetto di pignoramento risulta pari a $\frac{1}{2}$ in testa a [REDACTED] ([REDACTED]) e a $\frac{1}{2}$ in testa a [REDACTED] ([REDACTED]). La quota pignorata in testa a ciascun debitore indicato nel pignoramento è pari a $\frac{1}{2}$ indivisa quindi pari a 23.650,00 €. E' bene precisare che i due debitori indicati nel procedimento sono coniugati in regime di comunione dei beni.

Non si ritiene perseguibile un progetto di divisione per la conformazione attuale dell'appartamento e del deposito.

Quesito q) *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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità*

TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 393/2023 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*

non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate da creditore procedente.

Un ipotetico progetto di divisione risulta di difficile applicazione, data la conformazione dell'appartamento e del deposito, con la mancata produzione di beni facilmente inseribili sul mercato e con la perdita della potenzialità e fruibilità dei beni derivanti dalla divisione.

4. CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato la documentazione agli atti, reperito i documenti necessari, valutato e stimato l'immobile oggetto di pignoramento nelle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta da parte della S.V.I. .

Catania, 14/11/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valentina Gentile

