

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
Sesta Sezione Civile  
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dott.ssa Maria Angela Chisari

**ESTREMI DELLA PROCEDURA**

Proc. N°490/2020 R.G.Es.

Promossa da: [REDACTED]

Nei confronti di: [REDACTED]

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



## 1. PREMESSE

A seguito del decreto di fissazione udienza, ex art. 569 c.p.c (**Allegato 1**) pervenuto alla scrivente a mezzo pec in data 28/03/2022, il G.E. dott.ssa Maria Angela Chisari nominava la sottoscritta Ing. Gentile Valentina Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n° **490/2020 R.G.Es.** promossa da **PRISMA SPV s.r.l.** nei confronti di [REDACTED]

La sottoscritta C.T.U. giurava telematicamente giorno 02/04/2022.

I quesiti richiesti dal G. E. Maria Angela Chisari contenuti nel decreto di nomina (**Allegato 1**) sono di seguito esposti:

- 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, 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) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, D.P.R. n.380/2001e 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<sup>a</sup> 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 degli stessi 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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV**);



r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zona 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 di 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 MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate da creditore precedente.

L'ill.mo giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari assegnava alla sottoscritta il termine di giorni 120 (centoventi) dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica, fissando l'udienza per la data del 05/10/2022.



## 2. OPERAZIONE/ACCERTAMENTI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad acquisire la documentazione contenuta nel fascicolo telematico, ad estrarre copie delle visure e delle 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 03/04/2022 la scrivente ha inoltrato all'Ufficio anagrafe di Mascali la richiesta del certificato di residenza e contestuale stato di famiglia del [REDACTED], trasmessi il giorno seguente dal medesimo Ufficio (**Allegato 2**).

In data 12/04/2022 la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del comune di Mascali il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, ritirandolo il 28/04/2022.

In data 14/04/2022 la scrivente ha inoltrato all'Ufficio tecnico del comune di Mascali la richiesta di accesso agli atti per la consultazione della licenza e degli elaborati grafici di progetto relativi agli immobili oggetto di procedura, visionandoli in data 28/04/2022.

In data 28/04/2022 avevano inizio le operazioni peritali, avendo preventivamente trasmesso la comunicazione tramite raccomandata A/R all'esecutato ([REDACTED]) e tramite pec al creditore (Avv. [REDACTED] nella qualità di procuratore della [REDACTED]). La scrivente si è quindi recata presso l'indirizzo di via Risorgimento n°8 – Mascali (CT) dove è stato condotto rilievo metrico e fotografico dei cespiti staggiti, redigendo conclusivo verbale (**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;**



I cespiti oggetto di pignoramento sono stati individuati nel modo seguente:

- **CESPITE 1**

Immobile sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 7** Categoria A/2 (abitazione) Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita catastale 255,65€ con diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

L'immobile prospetta a Sud su via Risorgimento, a Nord sul cortile interno, ad Ovest confina con il vano scala e con altro appartamento, infine ad Est prospetta sulla copertura di un immobile al piano terra.

Nella visura catastale, così come nell'atto di pignoramento, non è riportato il civico nell'indirizzo dell'immobile. Tuttavia gli estremi catastali identificano univocamente l'immobile, confermato in sede di sopralluogo poiché corrispondente rispetto la relativa planimetria catastale.

- **CESPITE 2**

Immobile sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo sottostrada censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 11** Categoria C/6 (garage) Classe 3 Consistenza 62mq Rendita catastale 131,28€ con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

L'immobile prospetta ad Est e ad Ovest sulla corsia comune di manovra, a Sud è in aderenza con un altro garage, mentre a Nord presenta il fronte libero confinante con altra proprietà.

L'immobile presenta due aperture carraie su ciascun prospetto rivolto sul cortile comune. Internamente è stato eseguito un frazionamento mediante tramezzature interne, costituendo così tre garage indipendenti. E' possibile raggiungere l'immobile sia tramite il vano scala interno al fabbricato che conduce al piano sottostrada sia tramite la corsia esterna con ingresso da via Risorgimento. L'immobile non è contrassegnato da alcuna numerazione o lettera. Nella visura catastale, così come nell'atto di pignoramento, non è riportato il civico nell'indirizzo dell'immobile. L'immobile è stato comunque univocamente individuato tramite i dati catastali ed è stata confermata la consistenza in sede di sopralluogo.





- **CESPITE 3**

Immobile sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo sottostrada censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 20** Categoria C/6 (garage) Classe 3 Consistenza 39mq Rendita catastale 82,58€ con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

L'immobile presenta un fronte libero rivolto a Nord sulla corsia comune, confina ad Est e ad Ovest con altri garage mentre a Sud confina con terrapieno.

Una porzione di tale garage è stata frazionata mediante la realizzazione di una tramezzatura interna e annessa al confinante garage, di proprietà del debitore ma escluso dalla procedura esecutiva. Nella visura catastale, così come nell'atto di pignoramento, non è riportato il civico nell'indirizzo dell'immobile. L'immobile è stato comunque univocamente individuato tramite i dati catastali ed è stata confermata la consistenza in sede di sopralluogo.

***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;***

I dati riportati nell'atto di pignoramento nonché nella nota di trascrizione indicano come soggetto debitore nel procedimento in esame il sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1 su tutti i beni oggetto di pignoramento. Tali dati sono corrispondenti anche a quanto riportato nelle visure catastali.

***Quesito c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la***



TRIBUNALE DI CATANIA *Procedura esecutiva immobiliare n° 490/2020 R.G.Es.- Consulenza tecnica d'ufficio*  
*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 nelle visure catastali e nell'atto di pignoramento, gli immobili oggetto di procedura sono:

- CESPITE 1 Appartamento sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 7** Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita catastale 255,65€.
- CESPITE 2 Garage sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo sottostrada censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 11** Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 62mq Rendita catastale 131,28€.
- CESPITE 3 Garage sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo sottostrada censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 20** Categoria C/6 (garage) Classe 3 Consistenza 39mq Rendita catastale 82,58€.

Tutti i cespiti sono intestati al [REDACTED] nato a Mascali il 13/10/1961 C.F. [REDACTED] con diritto di proprietà per la quota di 1/1. I tre cespiti sono pervenuti al debitore giusto atto di compravendita rogato dal notaio Andrea Grasso in Adrano in data 14/06/2007 rep. 3544 racc. 2334 e registrato in Catania in data il 16/06/2007 al n. 11967 serie IT.

Dall'estratto di matrimonio si evince che il [REDACTED] risulta divorziato alla data di acquisto dei suddetti beni (**Allegato 4**).

**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 del certificato notarile contenuto all'interno del fascicolo procedurale (a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta iscritto al Collegio notarile di Pavia) relativo al ventennio anteriore al 25/09/2020 - **Allegato 5**), si è potuto accertare che gli immobili interessati dal procedimento giudiziario identificato con R.G. 490/2020, ovvero:

- appartamento sito nel comune di Mascali e censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 7;**
- garage sito nel comune di Mascali e censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 11;**
- garage sito nel comune di Mascali e censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 20**

sono intestati al [REDACTED] nato a Mascali il 13/10/1961 C.F. [REDACTED] con diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Al debitore essi pervennero giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Andrea Grasso in Adrano in data 14/06/2007 rep. 3544 racc. 2334 e trascritto in data 18/06/2007 ai nn. 43794/24956 da potere di [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni e da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni.

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] le loro quote di proprietà degli immobili in esame pervennero giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Leonardo Barbagallo di Riposto in data 29/12/1979 trascritto il 17/01/1980 ai nn. 2631/2093 da potere di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

**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 al creditore procedente una eventuale integrazione;*

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 delle ispezioni ipotecarie richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio di Catania (**Allegato 6**) e dalla lettura della relazione notarile a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta, iscritto al Collegio notarile di Pavia relativo al ventennio con termine il 25/09/2020, gli immobili in esame risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 18/06/2007 – 43795/12424**– nascente da **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogato dal Notaio Andrea Grasso di Adrano in data 14/06/2007 rep. 3545

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED].f. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro: [REDACTED] nato a Mascali il 13/10/1961 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Mutuo di euro 100.000,00 – durata 15 anni – ipoteca di euro 150.000,00

- **TRASCRIZIONE del 18/12/2020 – 37532/26715**– nascente da **decreto di sequestro conservativo** della Corte di Appello di Catania Rep. 287/2010 del 04/03/2011

A favore: [REDACTED] nata in Repubblica di Polonia il 30/06/1978 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro: [REDACTED] nato a Mascali il 13/10/1961 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

- **TRASCRIZIONE del 25/09/2020 – 36964/23698**– nascente da **pignoramento** Rep. 4873/2020 del 31/07/2020 emesso dal Tribunale di Catania.

A favore: [REDACTED]. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro: [REDACTED] nato a Mascali il 13/10/1961 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.



**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 degli immobili oggetto di pignoramento sono:

- **CESPITE 1**

Immobile sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 7** Categoria A/2 (abitazione) Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita catastale 255,65€ con diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Nella visura catastale, così come nell'atto di pignoramento, non è riportato il civico nell'indirizzo dell'immobile.

- **CESPITE 2**

Immobile sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo sottostrada censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 11** Categoria C/6 (garage) Classe 3 Consistenza 62mq Rendita catastale 131,28€ con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Nella visura catastale, così come nell'atto di pignoramento, non è riportato il civico nell'indirizzo dell'immobile.

- **CESPITE 3**

Immobile sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo sottostrada censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 20** Categoria C/6 (garage) Classe 3 Consistenza 39mq Rendita catastale 82,58€ con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).



Nella visura catastale, così come nell'atto di pignoramento, non è riportato il civico nell'indirizzo dell'immobile.

I dati catastali individuanti i tre cespiti oggetto di pignoramento sono corretti e corrispondenti tra visure catastali (**Allegato 7**) e atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi degli immobili esaminati non è conforme alle planimetrie catastali (**Allegato 8**). Non si ritiene strettamente necessario in tale sede procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento: si dovrà comunque effettuare la regolarizzazione delle difformità riscontrate da un punto di vista urbanistico con successivo aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni o eseguire delle demolizioni per il ripristino dei luoghi originari.

**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 Mascali (**Allegato 9**) si legge che la particella 467 del foglio 24 ricade in "zona B1" del vigente P.R.G. comunale. Inoltre, si legge nel certificato che la particella 467 del foglio 24 ricade all'interno della zona vincolata dalla legge 02/02/1974 n°64 (Sismico) e dell'area sottoposta a tutela ai sensi della L. 1497/39.

**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;*



A seguito della consultazione degli atti amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali, si apprende che i tre cespiti fanno parte di un unico complesso costruito con Licenza edilizia n.1389/74 del 24/07/1974 e successiva variante n. 1950/79 del 24/01/1979 e per il quale fu rilasciato certificato di abitabilità il 23/10/1979 dal Sindaco del Comune di Mascali (**Allegato 10**).

Si procede con l'analisi dei singoli immobili oggetto di pignoramento.

#### - **CESPITE 1**

Dal raffronto tra quanto rappresentato nell'elaborato grafico di progetto di variante (ovvero l'ultimo titolo autorizzativo) e nella planimetria catastale con quanto si è realmente riscontrato sui luoghi, si evidenziano delle lievi difformità. L'appartamento posto al piano primo presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta con la realizzazione di una tramezzatura interna, al fine di ricavare una camera dall'ampio salone. Inoltre vi è stato lo spostamento della porta di accesso alla cucina lungo la stessa parete.

Per tali opere non sono state presentate istanze autorizzative o di condono.

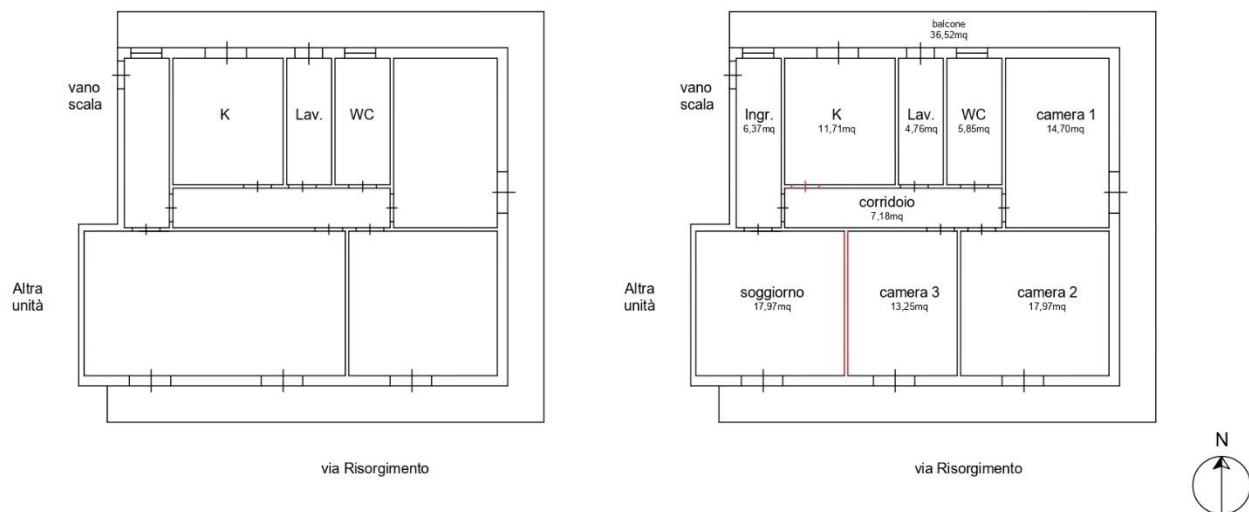


Figura 1 \_Appartamento - Raffronto elaborato grafico di progetto e rilievo stato attuale dei luoghi.

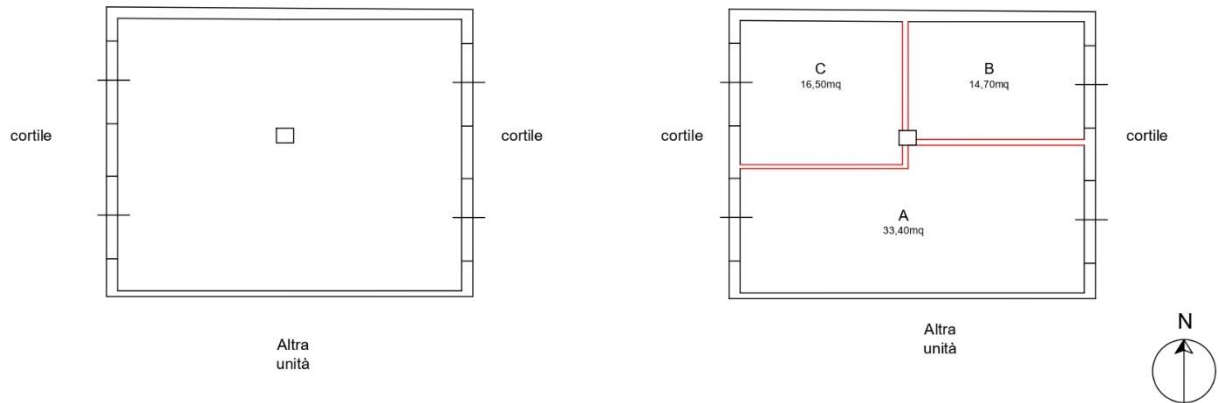
#### - **CESPITE 2**

Dal sopralluogo eseguito sul garage posto al piano primo sottostada sono emerse delle difformità rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico di progetto di variante (ovvero l'ultimo titolo autorizzativo) e nella planimetria catastale. All'interno dell'unità si rilevano delle tramezzature interne che hanno determinato un frazionamento dell'unità originaria in tre distinti immobili. Un muro ha diviso longitudinalmente l'unità immobiliare originaria in due parti: in una porzione si sono mantenuti i due ingressi carrai rivolti sulla corsia



esterna di manovra, mentre nell'altra porzione è stato eretto un ulteriore muro trasversale, determinando così la creazione di altre due unità indipendenti, ciascuna dotata di un accesso carraio.

Per tali opere non sono state presentate istanze autorizzative o di condono.



*Figura 2\_Garage - Raffronto elaborato grafico di progetto e rilievo stato attuale dei luoghi.*

### - CESPITE 3

Il garage posto al piano primo sottostrada presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto e nella planimetria castale. Si riscontra la presenza di un muro trasversale che ha ridotto la superficie netta dell'unità immobiliare, e il parziale accorpamento della porzione retrostante frazionata al garage attiguo, di proprietà del debitore e non oggetto di procedura.

Per tali opere non sono state presentate istanze autorizzative o di condono.

Studiando l'elaborato grafico del progetto di variante (si rimanda all'**Allegato 10**), si ha modo di osservare la maglia dei pilastri presenti nello stabile e si evince che il garage in esame termina a filo con i pilastri. Nella planimetria catastale, depositata in seno al N.C.E.U. in data 11/12/1979, il garage ha una superficie maggiore, includendo l'area oltre l'ultima fila dei pilastri, assimilabile a un'intercapedine. Sui luoghi si rileva tale area oltre l'ultima fila dei pilastri, comunque annessa al garage attiguo.





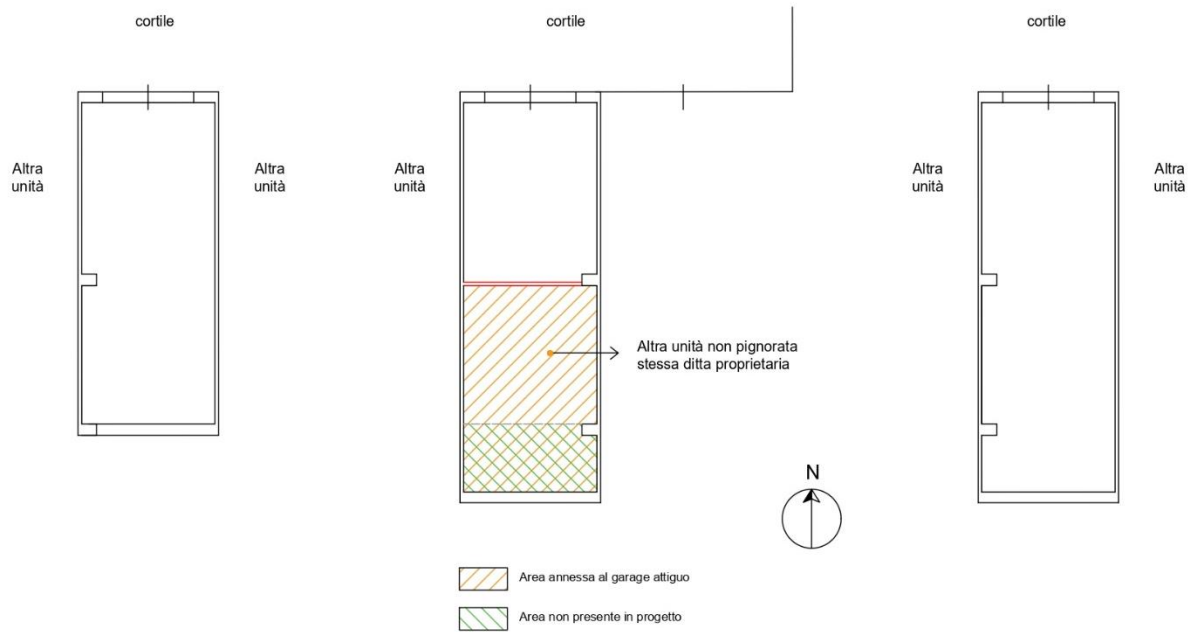


Figura 3\_Garage – Raffronto tra elaborato grafico di progetto, rilievo stato attuale dei luoghi e planimetria catastale.

**Quesito j)** in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, D.P.R. 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;

- **CESPITE 1**

Nell'immobile sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto previsto nei titoli autorizzativi, per le quali non sono state inoltrate istanze di sanatoria da parte dell'attuale proprietario. Gli abusi riscontrati consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, determinata dalla realizzazione di una parete interna e dallo spostamento di una porta interna. Tali abusi si considerano sanabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001. Potrà essere inoltrata al Comune di Mascali la pratica urbanistica C.I.L.A. *in sanatoria* ai sensi della L.R.16/2016 per regolarizzare la distribuzione degli ambienti interni all'immobile secondo lo stato attuale dei luoghi. Dovrà essere quindi versata la sanzione amministrativa prevista oltre i diritti di segreteria,



le spese di registrazione al catasto per l'aggiornamento planimetrico nonché l'onorario di un tecnico abilitato che curerà la redazione e la presentazione della pratica, stimate per un totale di circa € 2.000,00.

- **CESPITE 2**

Nell'immobile sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto previsto nei titoli autorizzativi: esse consistono nella realizzazione di tramezzature interne con conseguente frazionamento e costituzione di tre unità immobiliari indipendenti.

Per le difformità rilevate non sono state inoltrate istanze di sanatoria da parte dell'attuale proprietario. Tali abusi si considerano sanabili ai sensi dell'art.36, del D.P.R. n.380/2001. Potrà essere inoltrata al Comune di Mascali la pratica urbanistica C.I.L.A. *in sanatoria* ai sensi della L.R.16/2016 per regolarizzare il frazionamento dell'originario garage e la costituzione delle tre unità secondo lo stato attuale dei luoghi. Dovrà essere quindi versata la sanzione amministrativa prevista oltre i diritti di segreteria, le spese di registrazione al catasto per l'aggiornamento planimetrico delle tre unità nonché l'onorario di un tecnico abilitato che curerà la redazione e la presentazione della pratica, stimate per un totale di circa € 2.500,00.

- **CESPITE 3**

L'immobile posto al piano primo sottostrada mostra delle difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto e nella planimetria catastale, consistenti in un frazionamento con parziale accorpamento ad altra unità immobiliare attigua a quella in esame. Tale modifica, ottenuta mediante la realizzazione di un tramezzo interno, ha determinato la riduzione della superficie dell'unità immobiliare oggetto di procedura. La porzione retrostante frazionata è stata annessa al garage attiguo, di proprietà del debitore ma non oggetto di procedura. Tale intervento, da un punto di vista urbanistico, risulta regolarizzabile ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001. Potrà essere inoltrata al Comune di Mascali la pratica urbanistica C.I.L.A. *in sanatoria* ai sensi della L.R.16/2016 per frazionamento e parziale accorpamento, in quanto le due unità immobiliari interessate sono intestate alla medesima ditta proprietaria. Dovrà essere quindi versata la sanzione amministrativa prevista oltre i diritti di segreteria, le spese di registrazione al catasto per l'aggiornamento planimetrico delle unità nonché l'onorario di un tecnico abilitato che curerà la redazione e la presentazione della pratica, stimate per un totale di circa €



2.500,00. In questa sede non sono state condotte indagini sulla regolarità urbanistica del garage attiguo, poiché non oggetto di procedura, e questo potrebbe determinare un aumento dei costi previsti nel caso fossero presenti delle irregolarità.

Tuttavia, pur essendo perseguibile la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, si ritiene più opportuno in questo caso eseguire il ripristino dei luoghi originari, ovvero la demolizione del muro trasversale e la prosecuzione della parete che delimita l'unità fino all'ultima fila dei pilastri. Tale scelta determinerebbe l'esclusione dell'altra unità immobiliare non oggetto della procedura esecutiva in esame.

In merito all'area presente oltre l'ultima fila dei pilastri, intesa come intercapedine, pur essendo rappresentata nella planimetria catastale essa non è riportata nel progetto autorizzativo. Ciò che attesta la conformità urbanistica di un immobile è la sua rispondenza al titolo edilizio autorizzativo e agli elaborati di progetto. Per tale intervento dovrà essere inoltrata al Comune di Mascali la pratica urbanistica C.I.L.A. ai sensi della L.R.16/2016 dichiarando di effettuare la demolizione delle opere eseguite in assenza di titoli autorizzativi e il ripristino originario dello stato dei luoghi, mediante la realizzazione delle tramezzature perimetrali, secondo quanto previsto nell'elaborato progettuale. Considerati i costi per le opere edili da eseguirsi nonché le spese per la pratica urbanistica e l'onorario di un tecnico abilitato che curerà l'aspetto burocratico ed esecutivo dell'intervento di ripristino, si stima una spesa di circa € 3.500,00.

**Quesito k)** *verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.*



In riferimento agli abusi edilizi riscontrati nei cespiti pignorati, non sono state rintracciate istanze autorizzative o di condono presentate agli Uffici comunali competenti.

Essendo le ragioni creditorie così come l'epoca degli abusi successive al termine del 31/03/2003 stabilito dalla norma, considerando la data dell'atto di acquisto dei beni in esame e del contratto di mutuo (2007) in cui si allegano le planimetrie catastali degli immobili descrivendone lo stato, non è possibile sanare gli abusi mediante presentazione di condono ai sensi della L. 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003.

Tuttavia, valutata la "sanabilità" degli abusi riscontrati, si ritiene possibile la regolarizzazione degli stessi mediante i vigenti strumenti urbanistici di cui si è descritto l'iter burocratico nei precedenti punti.

***Quesito l)*** *In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione degli stessi e verifichi se siano state emesse ordinanza di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

Per le difformità riscontrate sui cespiti oggetto di pignoramento si ritiene possibile procedere alla loro regolarizzazione urbanistica, mentre per il solo cespite 3 si suggerisce piuttosto la demolizione e il ripristino dei luoghi. Nei casi specifici, sono state già riportate le relative spese previste nei precedenti punti. Per tali difformità non sono state emesse ordinanze di demolizione.

***Quesito 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;*

In sede di sopralluogo il debitore nella procedura in esame ha dichiarato che gli immobili non sono oggetto di contratti di locazione e non vi sono rendite prodotte. Inoltre nello stabile in cui sono ubicati i cespiti in esame non è costituito condominio. Gli immobili non sono oggetto di vincoli di carattere storico-artistico.



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

Dalle ispezioni effettuate e dai documenti esaminati, risultano che le formalità, vincoli o oneri gravanti sui tre cespiti in esame e che saranno cancellati sono:

- **ISCRIZIONE del 18/06/2007 – 43795/12424**– nascente da **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogato dal Notaio Andrea Grasso di Adrano in data 14/06/2007 rep. 3545

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro: [REDACTED] nato a Mascali il 13/10/1961 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Mutuo di euro 100.000,00 – durata 15 anni – ipoteca di euro 150.000,00

- **TRASCRIZIONE del 18/12/2020 – 37532/26715**– nascente da **decreto di sequestro conservativo** della Corte di Appello di Catania Rep. 287/2010 del 04/03/2011

A favore: [REDACTED] nata in Repubblica di Polonia il 30/06/1978 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro: [REDACTED] nato a Mascali il 13/10/1961 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

- **TRASCRIZIONE del 25/09/2020 – 36964/23698**– nascente da **pignoramento** Rep. 4873/2020 del 31/07/2020 emesso dal Tribunale di Catania.

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro: [REDACTED] nato a Mascali il 13/10/1961 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.



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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non risultano atti di affrancazioni da tali pesi. Pertanto il diritto del debitore è di esclusiva proprietà.

**Quesito 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;***

Non sono presenti o recuperabili documentazioni attestanti spese fisse di gestione, di manutenzione straordinaria in quanto lo stabile non è sottoposto alla forma giuridica di Condominio, ovvero è assente la figura di un amministratore condominiale quindi mancante una qualunque forma di bilancio consuntivo di spese. Non è stata rinvenuta alcuna targa all'ingresso dello stabile da cui si evinca la costituzione di condominio. Relativamente ai cespiti in esame, essi risultano oggetto del solo pignoramento notificato dal Tribunale di Catania Rep. 4873/2020 in data 31/07/2020.

**Quesito q)** *accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, 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.)**;*

In sede di sopralluogo, il sig. [REDACTED] ha dichiarato che tutti i cespiti esaminati non sono locati a terzi e di risiedere nell'appartamento esaminato, ovvero nel cespite 1.



**Quesito r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.**

*Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), 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, l'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;*

Gli immobili oggetto della presente perizia sono siti nel comune di Mascali (CT), frazione Nunziata, in via Risorgimento n°8. Poco distante dal centro del paese, la zona non è densamente abitata e lungo la via si riscontrano abitazioni terrane o su due piani. Nei pressi dello stabile sono presenti un campo sportivo e un centro di lavorazione e riciclo di materiali inerti. Il contesto fuori dal centro abitato è invece caratterizzato da terreni, incolti o agrumeti, che delimitano il confine della frazione di Nunziata.

Gli immobili in esame appartengono a uno stabile di tre elevazioni fuori terra costruito verso la fine degli anni '70, costituito da due corpi di fabbrica collegati da un'appendice: due cespiti sono posti nello stesso corpo di fabbrica prospettante su via Risorgimento, precisamente al piano primo e al piano seminterrato, mentre il terzo cespite è posto nell'altro corpo di fabbrica al piano seminterrato. La struttura portante è in cemento armato e la copertura è a falde. L'ingresso pedonale è posto su via Risorgimento al civico 8. Lo stabile non possiede ascensore. Dalla via Risorgimento, prima dello stabile, è possibile imboccare una corsia che conduce al cortile interno, posto a un piano sottostrada, su cui prospettano i garage. Le unità poste al piano terra dello stabile e rivolte su via Risorgimento sono destinate ad attività commerciali (Mini-market, Tabacchi).



Esternamente lo stabile presenta un mediocre stato manutentivo, con possibili rischi di caduta di materiali da alcuni sottoballatoi compromessi da sfondellamento.

Nello specifico i cespiti oggetto di procedura esecutiva sono:

- **CESPITE 1**

Appartamento sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 7** Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita catastale 255,65€ con diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

L'immobile prospetta a Sud su via Risorgimento e a Nord sul cortile interno, ad Ovest confina con il vano scala e con altro appartamento del medesimo stabile infine ad Est prospetta sulla copertura dell'immobile posto al piano terra.

Regolare in pianta, esso è composto da un ingresso, un salotto, una cucina, un bagno, una lavanderia, un corridoio e tre camere da letto. Gli ambienti presentano porte o finestre in modo da garantire un giusto apporto di luce e ricambio d'aria. Un unico balcone lambisce i tre fronti liberi dell'appartamento.

Le rifiniture sia interne che esterne sono tipiche dell'epoca di costruzione dello stabile. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres con differenti motivi decorativi nelle varie stanze. Le pareti presentano un rivestimento plastico mentre le pareti dei servizi e della cucina sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa 1,50m. L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato, con vetro singolo e cassonetto con avvolgibili.

La superficie netta è pari a 99,77mq e l'altezza interna è pari a 3,00m.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile 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%;





Segue, quindi, che l'immobile ha la seguente superficie commerciale:

VANI PRINCIPALI	SUP. NETTA	COEFF. OMOGENEIZZAZ.	SUP. COMMERCIALE
Appartamento	99,77	1,15	114,73
Ballatoio	25,00 + 11,52	0,30 0,10	7,50 + 1,15
<b>TOTALE</b>			<b>123,38</b>

- **CESPITE 2**

Garage sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo sottostrada censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 11** Categoria C/6 (garage) Classe 3 Consistenza 62mq Rendita catastale 131,28€ con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

L'immobile prospetta ad Est e ad Ovest sulla corsia comune di manovra, a Sud è in aderenza con un altro garage, mentre a Nord presenta il fronte libero confinante con altra proprietà.

L'immobile presenta due aperture carraie su ciascun prospetto rivolto sul cortile comune. Il corpo scala interno al fabbricato conduce al piano primo sottostrada, alla quota del cortile in cui sono ubicati i vari garage del complesso. E' possibile raggiungere l'immobile anche tramite la corsia esterna avente ingresso da via Risorgimento. L'immobile non è contrassegnato da alcuna numerazione o lettera.

Allo stato attuale dei luoghi, l'immobile è suddiviso internamente in tre distinte unità indipendenti. E' stata di fatto realizzata una tramezzatura interna che percorre longitudinalmente tutto l'immobile, definendo così un'unità (per comodità identificata con A) avente due ingressi carrai opposti rivolti sul cortile di manovra, mentre l'altra metà dell'immobile originario è stata ulteriormente divisa in due mediante la realizzazione di una parete interna, ottenendo quindi due garage (identificati con B e C). Tutti i garage sono sprovvisti di pavimentazione, ma presentano solo un battuto in cemento. Alcune pareti interne sono grezze, altre intonacate e altre con incomplete rifiniture. Tutte le unità presentano un impianto elettrico esterno con canaline. Tutte le aperture sono chiuse con saracinesche avvolgibili. I garage A e B sono occupati in misura minima da scaffalature, armadi e mezzi a due ruote mentre il garage C è ingombro di mobili d'arredo di vario genere che occupano il locale per intero.



La superficie netta complessiva è pari a 64,62mq e l'altezza interna è pari a 3,57m.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile 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;

Segue, quindi, che l'immobile ha la seguente superficie commerciale:

VANI PRINCIPALI	SUP. NETTA	COEFF. OMOGENEIZZAZ.	SUP. COMMERCIALE
Garage A	33,40	1,05	<b>35,07</b>
Garage B	14,70	1,05	<b>15,43</b>
Garage C	16,50	1,05	<b>17,32</b>

- **CESPITE 3**

Garage sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Risorgimento n°8 piano primo sottostrada censito al **N.C.E.U. al foglio 24 part. 467 sub 20** Categoria C/6 (garage) Classe 3 Consistenza 39mq Rendita catastale 82,58€ con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

L'immobile presenta un fronte libero rivolto a Nord sulla corsia comune, confina ad Est e ad Ovest con altri garage mentre a Sud confina con terrapieno. L'immobile è posto nel medesimo corpo di fabbrica in cui è ubicato il cespite 1.

La pavimentazione dell'immobile è realizzata con piastrelle in gres, le pareti sono intonacate e l'impianto elettrico è esterno, realizzato mediante l'ausilio di canaline. L'ingresso carraio è delimitato da due ante in ferro, con aperture verso l'esterno. L'immobile presenta al suo interno alcuni mezzi a due ruote e mobili accatastati in fondo al locale.

Una porzione di tale garage è stata frazionata mediante la realizzazione di una tramezzatura interna e annessa al confinante garage, posto ad est, di proprietà del debitore ma escluso dalla procedura esecutiva in esame.

La superficie netta dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a 34,60mq e l'altezza interna è pari a 2,50m.



Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile 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:

Segue, quindi, che l'immobile ha la seguente superficie commerciale:

VANI PRINCIPALI	SUP. NETTA	COEFF. OMOGENEIZZAZ.	SUP. COMMERCIALE
Garage	34,60	1,05	<b>36,33</b>

**Quesito s)** *determini il valore 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);*

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. Per tale motivo sono state consultate alcune agenzie immobiliari operanti in zona, al fine di valutare la domanda e l'offerta del mercato attuale. Sono stati inoltre studiati i valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e alcuni siti indicanti l'attuale andamento di mercato nella zona.

Per la valutazione dei cespiti oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno eseguire il metodo diretto con stima sintetica comparativa. La metodologia diretta o sintetico-comparativa consente di trovare il più



probabile valore di mercato ricercato confrontando il bene oggetto di stima con altri beni di natura simile, per ubicazione, metratura, stato di conservazione, distribuzione planimetrica, appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si userà il valore medio al metro quadrato come parametro di riferimento, che sarà aumentato o diminuito sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di studio.

- **CESPITE 1**

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 500,00 €/mq**. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line e dalla consultazione 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	0,95	Esposizione	1,10
Tipologia edificio	1,00	Luminosità	1,00
Piano	1,00	Finiture	0,95
Stato di conservazione	0,90	Impianti	0,95
Età edificio	0,80	Affacci	0,95
TOTALE COEFFICIENTI			<b>0,96</b>

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

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

$$Vm = 123,38 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 0,960 = 59.222,40 \text{ €}$$

A tale valore vanno sottratti i costi previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

$$Vm = 59.222,40 \text{ €} - 2.000,00\text{€} = 57.222,40\text{€}$$

Arrotondato a **Vm = 57.200,00€**



- **CESPITE 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 400,00 €/mq**. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line e dalla consultazione 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	0,95	Superficie	1,00
Tipologia edificio	1,00	Manutenzione	0,95
Piano	1,00	Finiture	0,95
Stato di conservazione	0,90	Impianti	0,95
Età edificio	0,80		
<b>TOTALE COEFFICIENTI</b>			<b>0,94</b>

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$$

$$\text{Garage A: } V_m = 35,07 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} \times 0,94 = 13.186,32 \text{ €}$$

$$\text{Garage B: } V_m = 15,43 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} \times 0,94 = 5.801,68 \text{ €}$$

$$\text{Garage C: } V_m = 17,32 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} \times 0,94 = 6.512,32 \text{ €}$$

Considerando i costi previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sull'immobile:

$$V_m = 25.500,32 \text{ €} - 2.500,00 = 23.000,32\text{€}$$

$$\text{Arrotondato a } V_m = \mathbf{23.000,00\text{€}}$$

- **CESPITE 3**

Le attuali quotazioni di mercato della zona in cui è ubicato l'ufficio oggetto di stima portano a un **valore medio di mercato pari a 400,00 €/mq**. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi



dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line e dalla consultazione 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	0,95	Superficie	1,00
Tipologia edificio	1,00	Manutenzione	0,95
Piano	1,00	Finiture	0,95
Stato di conservazione	0,90	Impianti	0,95
Età edificio	0,80		
TOTALE COEFFICIENTI			<b>0,94</b>

Si calcola quindi il valore di mercato pari a:

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

$$V_m = 36,33 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} \times 0,94 = 13.660,08\text{€}$$

Considerando i costi previsti per la demolizione degli abusi e il ripristino dei luoghi, si ha:

$$V_m = 13.660,08\text{€} - 3.500,00\text{€} = 10.160,08\text{€}$$

$$\text{Arrotondato a } V_m = \mathbf{10.200,00\text{€}}$$

**Quesito 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;

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi:



CESPITE 1: 57.200,00 €– 15% = 48.620,00€ arrotondato a 48.600,00€

CESPITE 2: 23.000,00 €– 15% = 19.550,00€ arrotondato a 19.500,00€

CESPITE 3: 10.200,00 € - 15% = 8.670,00€ arrotondato a 8.700,00€

**Quesito 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;*

Esaminato lo stato dei luoghi, è possibile costituire due lotti di vendita. Il primo lotto comprende i cespiti 1 e 3, ovvero l'appartamento e il garage posti nel medesimo corpo di fabbrica, offrendo così una maggiore completezza di vendita intendendo il garage come pertinenza dell'appartamento. Il secondo lotto è composto dal cespite 2, ovvero da tre garage indipendenti, potendo soddisfare la richiesta di mercato della zona caratterizzata essenzialmente da antiche case terrane sprovviste di garage.

**LOTTO 1**

**VALORE A BASE D'ASTA: 57.300,00€**

**LOTTO 2**

**VALORE A BASE D'ASTA: 19.500,00€**

**Quesito 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 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 (**Allegato 11**).



**Quesito 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;*

Come si evince dalla relazione notarile nonché dalle visure ipotecarie, i beni oggetto di pignoramento sono di piena proprietà del solo debitore esecutato.

**Quesito x)** *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate da creditore procedente.*

Come già dichiarato, essendo gli immobili oggetto di pignoramento di piena proprietà del debitore esecutato, non è necessario predisporre alcun progetto di divisione.





#### **4. CONCLUSIONI**

Dopo aver analizzato la documentazione agli atti, reperito i documenti necessari, valutato e stimato gli immobili oggetto di pignoramento nelle loro 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, 23/06/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valentina Gentile

