

C.T.U Esecuzione immobiliare, Procedura esecutiva: n ° 544/2020

STUDIO DI INGEGNERIA

(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

V.le Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127

Tel. 095/383176 – 347/9115081

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: Penelope SPV S.r.l. contro

Sig. [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 544/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Venera Fazio

C.T.U.: Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 1

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 09/12/2023 il G.E. Dott.ssa Venera Fazio ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

- 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 tale 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;

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

- 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 sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n ° 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti 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 presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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

Dott. Ing. M. Rita Tonisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

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 sono occupati dal debitore o da terzi**, affidati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)**;

r. elenchi ed individui i **beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la**

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di**

Dott. Ing. M. Rita Tonisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

- u. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- v. *alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- w. *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- x. *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere

Dott. Ing. M. Rita Tonisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

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 renderebbero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento (13/12/2023), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti eseguite/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. nuova formulazione.

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

3) Atto di Pignoramento immobiliare

Nell'interesse di PENELOPE SPV s.r.l. , con sede in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, avente capitale sociale di Euro 10.000 (diecimila), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno: 04934510266, società a responsabilità limitata di diritto italiano costituita in Italia, a socio unico, costituita ai sensi della legge 130/1999, iscritta al n. 35449.8 dell'elenco delle società veicolo istituito presso la Banca d'Italia rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A. con sede in Milano, via Galileo Galilei n.7, capitale sociale Euro 600.000,00 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano Monza Brianza - Lodi 103110009615 iscritta al REA. di Milano al numero 25214665 società esercente l'attività di recupero crediti ai sensi dell'art. 115 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza per licenza rilasciata al legale rappresentante pro tempore dalla Questura di Milano Ctg 13/D - Div. P.A.S. n. 62/2018 di Reg. il 13 novembre in persona del procuratore Avv. Gianfranco Zollini (nato a Villa Sant'Angelo il 25 marzo 1963) a tanto autorizzato in forza di procura conferita dal Consigliere Delegato Knothe Marc Ulrich con atto per Notaio Enrico Mazzoletti di Milano del 29.03.2019 - Rep. n.4604, Racc. n. 952 - registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 05 aprile 2019 al n. 14072 serie I - T rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Letizia Campagna (C.F. CMPMLT64C68C351O, fax 095530526, PEC marialetizia.campagna@pec.ordineavvocaticatania.it giusta procura in calce all'atto di precetto ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Catania, Via G.B. Impallomeni n. 1

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

PREMESSO

- Che con atto di fusione per incorporazione del 05.02.2019 a rogito Dott. Remo Maria Morone, notaio in Torino, Repertorio n. 8.075 Racc. n. 3.941 la Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A., per brevità CR Firenze, con sede legale a Firenze, veniva fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo S.p.a., con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 156 Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale 00799960158;
- che, in conseguenza della fusione, la società incorporante ha assunto ipso iure, tutte le passività, debiti, obblighi, impegni, oneri gravami, garanzie concesse, posizioni passive in genere della Società incorporata;
- che la società incorporante potrà proseguire, senza soluzione di continuità, in ogni attività, gestione, situazione, rapporto, come se fin dall'origine di spettanza e riferibili alla Società Incorporante;
- che tra tali rapporti è ricompreso il contratto di mutuo a stipulato in data 18 maggio 2006 a rogito Dott. Francesco Gianporcaro, Notaio in Fiumefreddo, Rep. 56.367 Racc. 15.866;
- Che in forza di contratto di cessione concluso in data 20 aprile 2018 ai sensi della Legge 130 del 30 aprile 1999 - e con efficacia economica 1° gennaio 2018 ed efficacia giuridica 23 aprile 2018 PENELOPE SPV S.r.l. ha acquistato pro-soluto parte dei crediti deteriorati delle banche del Gruppo Intesa Sanpaolo S.p.A., tra le quali la Banca Intesa Sanpaolo spa ha ceduto la presente posizione

PREMESSO ALTRESI'

- che con atto di precetto notificato in data 20 luglio 2020 veniva intimato al signor 

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

NCL 66E25 C351V, il pagamento, entro 10 giorni dalla notifica, in favore di essa PENELOPE SVP S.r.l., rappresentata da Intrum Italy spa, della somma di **euro 96.236,30** oltre spese di notifica annotate a margine e interessi maturati e maturandi, al tasso attualmente pattuito e, comunque, entro il tasso soglia tempo per tempo vigente, a far data dal 18.06.2020 al saldo effettivo, nonché le successive spese occorrente e ogni altra somma dovuta e debenda ai sensi delle norme contrattuali e di legge sul Credito Fondiario.

- che [redacted] debitore di Penelope SVP srl giusto contratto di mutuo fondiario a rogito Dott. Francesco Gianporcaro, Notaio in Fiumefreddo di Sicilia del 18 maggio 2006, Rep. 56.367 Racc. 15.866, registrato a Giarre il 23 maggio 2006 al n. 1613/1 T e rilasciato in copia esecutiva in data 14.06.2006.

- che, essendosi il mutuatario reso inadempiente nel pagamento di parecchie rate di mutuo, l'allora Banca CR Firenze promuoveva avanti il Tribunale di Catania la procedura esecutiva immobiliare n. 35/2011 R.G.E., a seguito della quale l'immobile cauzionale di cui al richiamato contratto di mutuo veniva aggiudicato, in data 13.07.2018 per la somma di euro 26.130,00.

- che l'importo spettante alla banca creditrice procedente, giusto piano di riparto, non è stato sufficiente a ripianare il debito a suo tempo contratto; che, ai sensi dell'art. 2740 c.c. prevede che il debitore risponda con tutti i suoi beni presenti e futuri, per l'inadempimento delle obbligazioni;

- che, nonostante la raccomandata di messa in mora e il successivo atto di precetto il Sig. [redacted] ha provveduto ad estinguere l'esposizione debitoria che, a tutt'oggi, persiste in forza del richiamato titolo esecutivo;

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

[redacted] come da indagini effettuate presso i pubblici registri, è proprietario di alcuni immobili;

- che, pertanto Penelope SVP srl, rappresentata da Intrum Italy spa, intende sottoporre a pignoramento immobiliare il seguente bene immobile di proprietà del signor [redacted]amente:

- immobile sito in San Pietro Clarenza (CT) , via Ragusa n. 12, riportato nel catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 8, mappale 198, sub. 3 categ. F/3,

Con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, ivi compresi i frutti civili. Il tutto salvo errore e come meglio fatto.

4) Comparsa di costituzione

PER: [redacted]

[redacted] effettivamente domiciliato ai fini del presente giudizio in Catania, alla via Gabriele D'Annunzio n. 46 , presso lo studio dell'Avv. Antonietta Petrosino del foro di Catania, Codice Fiscale PTR NNT 68S59 I202F, pec: antonietta.petrosino@pec.ordineavvocaticatania.it, fax 095.4694786, che lo rappresenta e difende giusta procura speciale allegata al presente fascicolo telematico, con dichiarazione di voler ricevere, ai sensi dell'art. 125, co. 1 c.p.c., nonché dell'art. 136, co. 3 c.p.c., ogni comunicazione al numero di fax 095.4694786 oppure tramite l'indirizzo pec: antonietta.petrosino@pec.ordineavvocaticatania.it, fax 095.4694786

- CONVENUTO -

CONTRO

La PENELOPE SVP s.r.l., in persona del suo legale rappresentante, con sede in CONEGLIANO (TV), Via V. Alfieri n. 1, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Registro delle Imprese di Treviso - Belluno: 04934510266, assistito dall'Avv.
Maria Letizia Campagna del Foro di Catania. **- ATTORE -**

PREMESSO

Che, con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 28/09/2020, è stata iscritta a ruolo presso codesto Tribunale di Catania la procedura esecutiva al n° 544/2020;

Che è, dunque, sorta la necessità per il debitore esecutato di nominare il suo difensore che lo rappresenti e difenda nella procedura in epigrafe.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il resistente, Sig. [REDACTED]

[REDACTED] dà atto di aver nominato il sottoscritto Avv. Antonietta Petrosino

del Foro di Catania, C.F. PTR NNT 68S59 I202F, pec:
antonietta.petrosino@pec.ordineavvocaticatania.it, fax 095.4694786 ed, all'uopo di avere eletto domicilio presso il suo studio in Catania, via Gabriele D'Annunzio n. 46, quale suo difensore, mediante procura rilasciata ex art. 83 cpc, allegata in busta telematica del presente atto.

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

5.1) In merito alla lettera a. del mandato e precisamente:

“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”;

Il bene pignorato, consiste in un **immobile** e si identifica come di seguito riportato:

Immobile in San Pietro Clarenza (CT) come distinto al N.C.E.U.

Foglio 8, particella 198, sub 3, categoria F/3, sito in San Pietro Clarenza, Via Ragusa n ° 12, Piano T.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L’immobile oggetto di stima confina a nord con area urbana, a est con via Ragusa, a ovest e a sud con altra ditta.

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista del cespite oggetto di stima, risultato trattarsi di un immobile in corso di costruzione, ubicato in San Pietro Clarenza, via Ragusa n ° 12.

Lo stesso, situato al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, risulta essere privo di pavimentazione, completamente grezzo alle pareti e al soffitto, con alcuni infissi già realizzati e privo di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento.

I requisiti igienici sanitari non vengono garantiti dalla immissione dei liquami con vasche di tipo IMHOFF come da regolamento edilizio, mentre la planimetria

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania

catastale risulta inesistente in quanto è in fase di completamento, la destinazione urbanistica finale ottenendo la concessione edilizia in sanatoria è di locale da sgombero C/2.

5.2) In merito alla lettera b. del mandato e precisamente:

“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”;

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento, che ha colpito il bene di proprietà del sig. [REDACTED]

Dal certificato notarile del 17/11/2020 a firma del Dott. Rolando Laura, Notaio in Venezia (VE), agli atti, si ricava che il bene di che trattasi, come già prima identificato, è stato sottoposto a pignoramento immobiliare dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 16/10/2020, rep. n. 5240, trascritto il 03/11/2020 ai nn. 42752/28050, a favore di PENELOPE SPV S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV) codice fiscale 04934510266 sui seguenti immobili:

- **1/1 Piena Proprietà** su fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di SAN PIETRO CLARENZA (CT) Via Ragusa 12, **Foglio 8, Particella 198, sub 3.**

5.3) In merito alla lettera c. del mandato e precisamente:

“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

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

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 tale 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”

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che l’immobile pignorato risulta essere di proprietà intera del sig. [REDACTED]

5.4) In merito alla lettera d del mandato e precisamente:

“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”;

Nella già citata certificazione notarile, agli atti, di cui al p.fo 5.2, risultano le seguenti **provenienze e formalità:**

Premesso che: l’immobile oggetto della presente relazione (Ex Foglio 8 Particella 233 Subalterno 3 in seguito a bonifica identificativo catastale del 12/12/2016 prot. n. CT03774687) è edificato su terreno al mappali 198 il quale comprende le particelle 197, 233 e 234.

- pervenne all’esecutato [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà in

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

regime di Separazione in virtù di atto tra vivi – divisione ai rogiti del notaio Reina Giuseppe da Catania (CT) in data 27/07/2011 rep. n. 43299/24393 e trascritto il 11/08/2011 ai n.ri 43126/30800 da potere

virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Catania (CT), in data 22/02/1985 den. n. 22 vol. 2113 e trascritto il 24/04/1985 ai n.ri 16556/13218 in m

- pervenne ai signor

nota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Maria Galvagno-Desti da Belpasso (CT) in

Dott. Ing. M. Rita Torrisi

5.5) In merito alla lettera e. del mandato e precisamente:

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

Nulla osta alla completa procedura di accertamento, risultante esaustiva la documentazione prodotta.

5.6) In merito alla lettera f. del mandato e precisamente:

“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”;

Nel ventennio preso in esame risultano alla data della sopra indicata trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione NN 42752/28050 del 03/11/2020, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale Di Catania con sede in Catania (CT) in data 16/10/2020 rep. n. 5240 a favore di PENELOPE SPV S.R.L sede CONEGLIANO (TV) C.F. 04934510266 contro

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.7) In merito alla lettera g. del mandato e precisamente:

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

E' stata accertata la piena rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, mentre per il bene non è stata presentata alcuna planimetria trattandosi di immobile in costruzione senza concessione edilizia.

5.8) In merito alla lettera h. del mandato e precisamente:

“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto al Comune di San Pietro Clarenza (CT) lo stesso non ha fornito al sottoscritto utili informazioni relativamente al certificato di destinazione urbanistica in quanto tale non viene fornito per gli immobili (ma solo per terreni), cmq da ulteriori accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che tale immobile ricade in zona periferica con codice di zona “D1”.

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.9) In merito alla lettera i. del mandato e precisamente:

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto all’Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Clarenza, nei documenti si legge che il fabbricato ove insiste l’immobile oggetto di stima individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, è stato edificato negli anni ‘70 in conformità a licenza edilizia rilasciata dal Comune di San Pietro Clarenza in data 31 agosto 1968 prot. n. 2655 pratica n. 440 e che successivamente in data 29/03/1986 prot. n. 2387 è stata presentata domanda di condono edilizio.

5.10) In merito alla lettera j. del mandato e precisamente:

“In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Con riferimento ed a completamento di quanto già detto al precedente paragrafo 5.9 in merito ad abusi e concessione edilizia in sanatoria risulta essere stata presentata domanda di condono edilizio ma a causa del mancato pagamento degli oneri e della mancata presentazione di ulteriore documentazione non è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria.

5.11) In merito alla lettera k del mandato e precisamente:

“verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi”;

In sede di sopralluogo peritale, l'immobile pignorato al sig. Guzzone Neglià Nicola risultava colpito da abusi edilizi come specificato nei paragrafi precedenti, sanabili con il pagamento degli oneri di urbanizzazione e della presentazione della documentazione richiesta, come specificato nella Determina Comunale.

Dot. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.12) In merito alla lettera l del mandato e precisamente:

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

Nel precedente paragrafo 5.11), è stato descritto che l'immobile pignorato risulta essere abusivo ma sanabile.

5.13) In merito alla lettera m del mandato e precisamente:

*“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 commessi con il suo carattere storico-artistico”;*

Si specifica che per l'immobile in questione non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

5.14) In merito alla lettera n del mandato e precisamente:

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

A completamento di quanto riferito al punto 5.13) non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.15) In merito alla lettera o del mandato e precisamente:

“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”;

Al presente quesito il sottoscritto ha già fornito le risultanze in merito al punto 5.3).

5.16) In merito alla lettera p del mandato e precisamente:

“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”;

Alla luce dello stato di fatto, per il bene pignorato nessun debito risulta negli ultimi due anni come già specificato al punto 5.13).

5.17) In merito alla lettera q del mandato e precisamente:

“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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV)”;

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Al sopralluogo presso l'immobile del sig. Guzzone Neglia Nicola lo stesso risultava disabitato.

5.18) In merito alla lettera r del mandato e precisamente:

“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 trovano, 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”;

Al presente quesito il sottoscritto ha già fornito le risultanze nei punti precedenti, precisando che la superficie rilevata al sopralluogo tramite strumentazione laser risulta essere di **73,00 mq circa**.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.19) In merito alla lettera s del mandato e precisamente:

“determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)”;

VALUTAZIONE IMMOBILE

Il criterio di stima adottato fa riferimento al probabile valore di comparazione per via sintetica. Pertanto si procede, con tale procedura, a dare un valore più reale possibile all'immobile che ricade nel comune di San Pietro Clarenza.

La stima che corrisponde al valore reale, che si ottiene da una valutazione sintetica del fabbricato di via Agrigento, foglio 8 particella 198 sub 3; risulta essere la seguente:

si stima un valore di € 210.00 al mq, valore dato per le condizioni attualmente nello stato di fatto con pratica di sanatoria in fase di completamento in categoria C/2 locale da sgombero, pertanto **€ 210.00 x 73,00 mq = euro 15.330,00.**

Si è giunti alla seguente valore per tutti i lavori che si devono affrontare, per la riqualificazione dell'immobile, ipotizzando un restauro totale, sempre con destinazione C/2 locale da sgombero si andrà incontro alle seguenti spese,

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

demolizione delle murature esistenti € 3.000,00, ripristino degli intonaci € 5.500,00
pavimentazione tipo industriale comprensivo di massetto € 10.000,00 impianto
elettrico compreso di certificazione € 3.000,00 impianto idraulico con la
realizzazione di un bagno, € 5.000,00, messa in opera di porte in alluminio
preverniciato non a taglio termico con telai a misura, € 6.000,00 fornitura e messa in
opera di impianto, fognario, scavo, collegamento interno, fossa settica in cemento €
4.500,00 sommano € **37.000,00**.

La somma sopraindicata di valutazione iniziale dello stato di fatto, dell'immobile
come viene valutata soprattutto, per la sua accessibilità, infatti verificando l'aria di
corte di appartenenza, vedi elaborato planimetrico l'immobile possiede solo un
ingresso pedonale per accedervi, quindi non è fruibile da mezzi di locomozione.

Di seguito ipotizzando una richiesta presso il comune di San Pietro Clarenza con
permesso di costruire, per un cambio di destinazione d'uso da locale da sgombero a
civile abitazione, si avranno i seguenti parametri:

costo di costruzione € 206,00 x 73,00 mq = € 15.038,00

oneri di urbanizzazione € 22,95 x 73,00 mq = € 1.675,35

calcolo del 7,5% su il computo metrico da quantificare in base alla ditta appaltatrice
ipotizzando una spesa di € **60.000,00** x 7.5% = € 4.500,00 escluso spese del tecnico
incaricato.

Alla luce di quanto descritto si ritorna alla valutazione iniziale dell'immobile:

€ 210,00 x 73,00 mq = € **15.330,00**.

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.20) In merito alla lettera t del mandato e precisamente:

“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 l'immobile, tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, lo scrivente ha ritenuto opportuno decrementare ulteriormente il suddetto valore del 15 % e quindi il totale è pari ad € 13.030,50. In cifra tonda

€ 13.000,00

5.21) In merito alla lettera u del mandato e precisamente:

“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”;

Stante la tipologia del bene immobile stimato, il C.T.U. ritiene necessario procedere alla vendita in unico lotto.

5.22) In merito alla lettera v del mandato e precisamente:

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

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita ampia documentazione fotografica sia interna che esterna dei luoghi di causa con assenza della planimetria catastale dell'immobile.

5.23) In merito alla lettera w del mandato e precisamente:

*“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”;*

Nel caso in questione il bene immobile oggetto di perizia non è indiviso ed è stato pignorato per intero.

5.24) In merito alla lettera x del mandato e precisamente:

*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

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Nel caso in questione non ci si trova nelle condizioni di suddivisione di quote.

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

7) CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e reperiti tutti i dati necessari, il C.T.U. si è dedicato alla stima dello stesso, e seguendo anche i canoni del "più" probabile valore di mercato", considerato congruo, sotto indicato, relativo a:

Immobile in San Pietro Clarenza (CT) come distinto al N.C.E.U.

Foglio 8, particella 198, sub 3, categoria F/3, sito in San Pietro Clarenza, Via Ragusa n ° 12, Piano T.

Valore € 15.330,00

Il sottoscritto, in conclusione, ritiene quindi di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all'incarico commessogli dal Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio, alla quale rappresenta e consegna la presente consulenza, dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi eventuale dappiù a praticarsi.

Catania 19 novembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dot. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

