

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Giudice Dott. Lentano Francesco

Procedimento N. 594/2019 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 594/2019 r.g.:
promosso da: **SIENA NPL 2018 s.r.l. e per essa JULIET s.p.a.**
nei confronti di: [REDACTED]

Nicolosi, 12/02/2021

IL C.T.U.
Dott. Ing. Antonino Borzi


(timbro e firma)

PREMESSA	4
MANDATO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTA AI QUESITI	7
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;	7
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;	8
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;	9
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;	9
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;	9
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;	11
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;	12
h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;	13
i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. in caso di	

esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;.....14

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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 o relativi costi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota.15

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto mod. 4/rev).....15

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi 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;15

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;.....19

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;21

o) 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;22

p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;22

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. a tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'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.....22

CONCLUSIONI.....22

ELENCO ALLEGATI.....23

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sesta sezione civile


 ASTE
GIUDIZIARIE

Giudice *Dott. Lentano Francesco*


 ASTE
GIUDIZIARIE

Procedimento N. 594/2019 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 594/2019 r.g.;
promosso da: **SIENA NPL 2018 s.r.l. e per essa JULIET s.p.a.**
nei confronti di: XXXXXXXXXX

Premessa

In data 12/10/2020, il Giudice Dott. Lentano Francesco, nominava il sottoscritto ing. Antonino Borzi, iscritto con n. A4752 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto. Fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 09/11/2020, il sottoscritto spediva gli avvisi alle parti nelle forme di Legge.

Mandato

Così recita il mandato "Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti":

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota
- k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico,

piano, eventuale numero interno), gli accessi 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;

- m)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- n)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o)** allegghi 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;
- p)** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q)** nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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 dal creditore precedente.

Svolgimento delle operazioni peritali

SOPRALLUOGO DEL 09/11/2020

In data 22/10/2020 il sottoscritto CTU ha inviato alle parti regolare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 09/11/2020 con "Raccomandata A/R" n. 15472654440-5 (allegato n. 1) al sig. [REDACTED] e PEC di comunicazione inizio operazioni peritali in pari data all'avv. Margherita Domenegotti nella qualità di rappresentante e difensore della SIENA NPL 2018 s.r.l. e per essa JULIET s.p.a. (allegato n. 2). In data 09/11/2020 il sottoscritto si recava presso i luoghi oggetto del procedimento siti a Catania in Via Murifabbro n. 69, a seguito di ciò lo scrivente alla presenza del debitore esecutato ha iniziato le operazioni peritali effettuando una ricognizione generale dei luoghi, un rilievo strumentale dell'edificio e un rilievo fotografico del fondo redigendo infine il verbale di sopralluogo (allegato n. 3).

Risposta ai quesiti

a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

I luoghi oggetto del procedimento sono situati a Catania, in Via Murifabbro n. 27- 29 e precisamente il sottoscritto ha appurato che il fabbricato è composto da quattro elevazioni ed è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 69 particella n. 32372 sub. 1-2-3-4. L'immobile confina a nord con la particella 31517, a sud con la Via Murifabbro, ad est con la particella n. 22841 e ad ovest con la particella n. 32371.

L'immobile è accatastato al Catasto fabbricati del Comune di Catania come in appresso specificato:

Al piano terra si ha:

Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
69	32372	1	A/4	5	3 vani 52 mq.	119,30	Prop esecutato per 100/100	Via Murifabbro n. 29 Piano Terra

Al piano primo si ha:

Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
69	32372	2	A/4	4	4 vani 63 mq.	136,34	Prop esecutato per 100/100	Via Murifabbro n. 27 Piano Primo

Al piano secondo si ha:

Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
69	32372	3	A/4	4	4 vani 65 mq.	136,34	Prop esecutato per 100/100	Via Murifabbro n. 24 Piano Secondo

Al piano sottostrada si ha:

Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
69	32372	4	C/2	1	26 mq.	36,26	Prop esecutato per 100/100	Via Murifabbro n. 27 Piano Sottostrada

Si allega estratto di mappa catastale (allegato n. 4), visure storiche per immobili (allegato n. 5) e le planimetrie catastali (allegato n. 6).

Da quanto sopra esposto, si evince la non conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, per i seguenti motivi:

Il piano sottostrada composto da un ampio vano di forma quadrata risulta completamente riempito da materiale di risulta per tutta la sua altezza e con il solaio di interpiano completamente crollato, mentre il vano adiacente risulta libero da materiale di rifiuto e con il solaio in opera ma poiché l'accesso avveniva attraverso la suddetta stanza riempita di materiale di rifiuto, anch'esso non è ispezionabile.

Il piano terra è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale ad eccezione della corte interna che risulta avere una superficie maggiore rispetto a quella catastale.

Il piano primo rispetto alla planimetria catastale ha subito delle modifiche nella disposizione interna delle tramezzature e delle aperture esterne con la trasformazione di una porta in finestra sul prospetto di Via Murifabbro.

Il piano secondo rispetto alla planimetria catastale ha subito delle modifiche nella disposizione interna delle tramezzature e delle aperture esterne con la trasformazione di una porta in finestra sul prospetto di Via Murifabbro.

Inoltre è stata innalzata la quota di gronda e del colmo della copertura per la realizzazione di un piano sottotetto adibito a locale cucina-soggiorno, bagno e terrazzino, ciò ha comportato la realizzazione di ulteriore volumetria rispetto allo stato originario della copertura di altezza inferiore non abitabile.

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, disposto da SIENA NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma Via Piemonte n. 38 e per essa JULIET s.p.a. con sede in Siena Via Aldo Moro n. 13-15 rappresentata e difesa dall'avv. Avv. Margherita Domenegotti - C.F.: [REDACTED] e nella nota di trascrizione sono corretti. Pur tuttavia dalle visure il sottoscritto ha accertato che la particella 986 è stata soppressa e ad oggi il fabbricato è individuato con la particella 32372 sub. 1-2-3-4, inoltre il sub 1 è ubicato alla Via Murifabbro n. 29 e non al n. 27 come riportato nel pignoramento e nella nota di trascrizione. Il pignoramento, per così come trascritto, colpisce tutti i diritti spettanti dell'esecutato [REDACTED] per la quota di 100/100, residente in Via Murifabbro n. 27 Catania sul seguente bene immobile di cui si fornisce la descrizione che segue:

Immobile per civile abitazione sito in Catania, Via Murifabbro n. 27 - 29, piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto, in catasto al Foglio 69, Particella 32372, Sub 1-2-3-4.

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;

In base alle ricerche effettuate il sottoscritto può così riassumere la provenienza del bene:

- L'immobile staggito è di esclusiva e libera proprietà e piena disponibilità del sig. [REDACTED], come risulta dalla nota di iscrizione ipotecaria dell'atto di Mutuo rogato del Notaio Dott.ssa Corsaro Daniela del 11/03/2009 con repertorio n. 53278/14162, inoltre nell'atto di compravendita risulta essere di stato libero. L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al sig. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa Corsaro Daniela da Belpasso (CT), con repertorio n. 53277/14161 del 10/03/2009 (allegato 7 Nota di trascrizione atto di compravendita).

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;

Come risulta dalla certificazione notarile ipocatastale (allegato n. 8) certificata dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano e dalle relative ispezioni ipotecarie e note di trascrizione da me

richieste e verificate per la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ovvero il 06/08/2019, sul fabbricato gravano:

- **Trascrizione nn. 16210/10335 del 13/03/2009**, nascente da atto di compravendita in Notaio Corsaro Daniela da Belpasso (CT), repertorio n. 53277/14161 del 10/03/2009, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1, sopra il seguente immobile:

Abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, vani 3,0, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 1.

Abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, vani 4,0, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 2.

Abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, vani 4,0, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 3.

- Magazzino e locale di deposito (C2) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, mq. 26, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 4. ([allegato 7 Nota di trascrizione atto di compravendita](#)).

- Trascrizione nn. 37360/27602 del 17/11/2019, di accettazione tacita di eredità nascente da atto di compravendita in Notaio Corsaro Daniela da Belpasso (CT), repertorio n. 53277/14161 del 10/03/2009, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED] sopra il seguente immobile:

Abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, vani 3,0, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 1.

Abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, vani 4,0, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 2.

Abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, vani 4,0, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 3.

Magazzino e locale di deposito (C2) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, mq. 26, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 4. ([allegato n. 9 Nota di trascrizione accettazione tacita](#)).

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;

In ottemperanza all'ex art.567, secondo comma del Codice di Procedura Civile, il sottoscritto accedeva al Fascicolo Telematico del Ruolo delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania per prendere visione degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che, ai sensi del citato articolo di legge, la documentazione è da ritenersi completa ed idonea, si è proceduto alla redazione della presente perizia.

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;

In seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (allegato n. 10), e sulla base della certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, per la continuità nel ventennio antecedente il pignoramento risultano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli):

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 16211/4340 del 13/03/2009, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena contro [REDACTED] con atto di mutuo rogato dal notaio Dott.ssa Corsaro Daniela del 11/03/2009 con repertorio n. 53278/14162;
- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 03/01/2018 ai nn. 311/255 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Catania (CT) in data 20/11/2017, repertorio n. 12840, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, c.f. 00884060526, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1,
- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 06/08/2019 ai nn. 32869/24153 nascente da provvedimento emesso Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania (CT) in data 16/07/2019, repertorio n. 7255, a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma c.f. 14535321005, per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1,

sopra il seguente immobile:

Abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, vani 3,0, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 1.

Abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, vani 4,0, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 2.

Abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, vani 4,0, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 3.

Magazzino e locale di deposito (C2) in Catania (CT), Via Murifabbro n. 27, mq. 26, in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 986 sub 4.

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;

Come già descritto in precedenza l'immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come in appresso indicato:

Al piano terra si ha:

Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
69	32372	1	A/4	5	3 vani 52 mq.	119,30	Prop eseguito per 100/100	Via Murifabbro n. 29 Piano Terra

Al piano primo si ha:

Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
69	32372	2	A/4	4	4 vani 63 mq.	136,34	Prop eseguito per 100/100	Via Murifabbro n. 27 Piano Primo

Al piano secondo si ha:

Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
69	32372	3	A/4	4	4 vani 65 mq.	136,34	Prop eseguito per 100/100	Via Murifabbro n. 24 Piano Secondo

Al piano sottostrada si ha:

Fg	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Consist. (Sup.Cat.)	Rendita (€)	Ditta catastale	Ubicazione
69	32372	4	C/2	1	26 mq.	36,26	Prop eseguito per 100/100	Via Murifabbro n. 27 Piano Sottostrada

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti, ad eccezione della particella 986 che ad oggi risulta soppressa e costituita dalla particella 32372 con i reattivi sub. 1-2-3-4, inoltre il piano terra dell'immobile individuato catastalmente con il sub. 1 è ubicato al numero civico 29 di via Murifabbro e non al numero 27. Dal rilievo planimetrico

effettuato in sede di sopralluogo, si evince come la situazione di fatto accertata non rispetti la planimetria catastale esistente, infatti

Il piano sottostrada distinto in catasto al foglio 69 part. 32372 sub. 4 è composto da un ampio vano di forma quadrata che alla data del sopralluogo risulta essere completamente riempito di materiale costituito da rifiuto edile per tutta la sua altezza e con il solaio di interpiano completamente crollato, mentre il vano adiacente è libero da materiale di rifiuto e con il solaio in opera ma poiché l'accesso avveniva attraverso la suddetta stanza riempita di materiale di rifiuto, anch'esso non è ispezionabile.

Il piano terra, distinto in catasto al foglio 69 part. 32372 sub. 1, è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale ad eccezione della corte interna che risulta avere una superficie maggiore rispetto a quella catastale.

Il piano primo, distinto in catasto al foglio 69 part. 32372 sub. 2, rispetto alla planimetria catastale ha subito delle modifiche nella disposizione interna delle tramezzature e delle aperture esterne con la trasformazione di una porta in finestra sul prospetto di Via Murifabbro.

Il piano secondo, distinto in catasto al foglio 69 part. 32372 sub. 3, rispetto alla planimetria catastale ha subito delle modifiche nella disposizione interna delle tramezzature e delle aperture esterne con la trasformazione di una porta in finestra sul prospetto di Via Murifabbro.

Inoltre è stata innalzata la quota di gronda e del colmo della copertura per la realizzazione di un piano sottotetto non catastato e abusivo adibito a cucina-soggiorno, bagno e terrazzino, ciò ha comportato la realizzazione di ulteriore volumetria rispetto allo stato originario della copertura di altezza inferiore non abitabile.

Si sono comunque redatte le planimetrie dei vari piani dell'immobile in scala 1:100 (allegato n. 11) secondo le misure rilevate in sede di sopralluogo.

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

Lo scrivente in data 21/12/2020 ha presentato tramite PEC presso la Direzione Urbanistica del Comune di Catania la richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica con prot. n. 406036/2020 (allegato n. 12) da cui si evince che il fabbricato distinto in Catasto al foglio 69 part. 32372 (ex 986) sub. 1-2-3-4 ricade ai sensi e per gli effetti del P.R.G. attualmente vigente:

- Nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea

- L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "B" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

- Inoltre una piccola parte della particella 32372 ricade in "Zona sede Stradale" e parte "Verde Pubblico a corredo strada". (allegato n. 13)

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

A seguito degli accertamenti conseguiti dallo scrivente consulente con richiesta tramite PEC con prot. n. 327867/2020 del 27/10/2020 (allegato n. 14) agli uffici tecnici del Comune di Catania, si è potuto accertare che per la realizzazione dell'immobile ubicato in Via Murifabbro n.27 - 29, Catania, non risulta presentata nessuna pratica edilizia né all'Ufficio Tecnico, né all'Archivio Storico, né all'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Catania come si evince dalle risposte degli Enti. (allegato n. 15)

Dalle planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati del Comune di Catania si evince che il fabbricato in oggetto è stato catastato il 18/12/1939, quindi l'immobile è antecedente all'adozione della legge quadro urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 con la quale si imponeva l'obbligo della licenza edilizia per le nuove costruzioni, pertanto all'epoca di realizzazione dello stesso non era necessario il deposito del permesso edificatorio, licenza o autorizzazione.

Da quanto esposto sopra ne consegue che le uniche planimetrie dell'immobile sono quelle riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, le quali differiscono dallo stato di fatto rilevato sui luoghi come riportato di seguito:

Il piano sottostrada distinto in catasto al foglio 69 part. 32372 sub. 4 è composto da un ampio vano di forma quadrata che alla data del sopralluogo risulta essere completamente riempito di materiale costituito da rifiuto edile per tutta la sua altezza e con il solaio di interpiano completamente crollato, mentre il vano adiacente è libero da materiale di rifiuto e con il solaio in opera ma poiché l'accesso avveniva attraverso la suddetta stanza riempita di materiale di rifiuto, anch'esso non è ispezionabile.

Il piano terra, distinto in catasto al foglio 69 part. 32372 sub. 1, è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale ad eccezione della corte interna che risulta avere una superficie maggiore rispetto a quella catastale.

Il piano primo, distinto in catasto al foglio 69 part. 32372 sub. 2, rispetto alla planimetria catastale ha subito delle modifiche nella disposizione interna delle tramezzature e delle aperture esterne con la trasformazione di una porta in finestra sul prospetto di Via Murifabbro.

Il piano secondo, distinto in catasto al foglio 69 part. 32372 sub. 3, rispetto alla planimetria catastale ha subito delle modifiche nella disposizione interna delle tramezzature e delle aperture esterne con la trasformazione di una porta in finestra sul prospetto di Via Murifabbro.

Inoltre è stata innalzata la quota di gronda e del colmo della copertura per la realizzazione di un piano sottotetto non catastato e abusivo adibito a cucina-soggiorno, bagno e terrazzino, ciò ha comportato la realizzazione di ulteriore volumetria rispetto allo stato originario della copertura di altezza inferiore non abitabile.

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Come già descritto nella risposta del quesito precedente, per l'immobile in argomento non esiste alcuna pratica di sanatoria.

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

Durante il sopralluogo del 09/11/2020 il sottoscritto consulente tecnico ha potuto constatare che i locali oggetto di perizia sono occupati dal debitore esecutato [REDACTED] e dai suoi familiari

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi 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;

L'immobile oggetto della presente, identificata in catasto al Foglio 69, particella 32372, sub 1-2-3-4, sita in Via Murifabbro n. 27-29, Catania, è costituito da un unico corpo di fabbrica e si articola su quattro elevazioni fuori terra e un piano interrato (*foto 1-2*). L'immobile è stato realizzato nel 1939 con struttura portante in muratura, i solai sono realizzati in cemento con putrelle in acciaio, dal civico 29 attraverso una scala interna (*foto 3*), si accede al piano primo e secondo, mentre al piano terra si accede direttamente da Via Murifabbro 29. confina a nord con la particella 31517, a sud con la Via Murifabbro, ad est con la particella n. 22841 e ad ovest con la particella n. 32371.

La zona in cui ricade l'immobile si trova in una centrale del centro storico di Catania, la quale è caratterizzata, per la maggior parte, da edifici della stessa tipologia e da case terrane sempre in muratura a destinazione residenziale, vi è collegamento del servizio di autobus urbano nei pressi dell'immobile, inoltre la zona non è servita da attività commerciali nelle vicinanze.

L'immobile di cui trattasi, si presenta in buono stato di conservazione per quanto riguarda il piano primo, secondo e sottotetto, mentre il piano terra è in uno stato di conservazione scadente, inoltre non è stato possibile accedere al **piano interrato** (vedere la planimetria catastale di cui all'*allegato n.16*) in quanto il solaio del piano terra è crollato (*foto 4*) ed il locale principale del piano interrato è stato completamente riempito di rifiuto edile per tutta la sua altezza rendendolo inutilizzabile e inaccessibile, pertanto non è stato materialmente possibile eseguire il rilievo del piano, inoltre visto lo stato di degrado in cui si trova, il costo da sostenere per il ripristino pareggia il valore dei locali, per tali ragioni non viene considerato nella stima.

Il piano terra ha forma regolare (vedere la planimetria di cui all'*allegato n.11*) occupante una **superficie lorda di mq 55,96**, mentre l'area non residenziale, di pertinenza esclusiva dell'immobile, è rappresentata da un cortile annesso della superficie di mq 7,78, (*foto 5-6*), l'altezza utile interna è di 4,08 m. L'accesso al piano terra avviene dalla Via Murifabbro 29 tramite un portone in legno esterno dal quale si accede direttamente al primo vano con una pavimentazione con mattonelle in segato di marmo per la superficie di mq 18,76 (*foto 7-8*) e da questo si arriva ad un secondo vano di mq. 18,66 (*foto 9-10*) nel quale è crollato il solaio di divisione con il locale interrato ricolmo di rifiuto edile, infine si arriva in un vano di mq. 5,68 (*foto 11-12*). I vani in muratura presentano ampie porzioni di intonaco degradato e distaccato sulle pareti, non vi è la presenza di porte interne, né sul cortile interno e il soffitto dei due locali principali è realizzato con volte a crociera.

Il piano primo ha forma regolare (vedere la planimetria di cui all'*allegato n.11*) occupante una **superficie lorda di mq 74,86** a cui si accede dalla scala interna è così distribuito dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno di mq 3,90 (*foto 13*) dal quale si accede ad un secondo disimpegno di mq. 5,47 (*foto 14*) (nel quale è stata modificata la porta esterna in finestra) che conduce al locale cucina della superficie utile di mq 18,40 (*foto 15-16*), da un bagno della superficie utile di mq 5,70 (*foto 17-18*), da una camera da letto matrimoniale di 16,51 mq (*foto 19-20*), da un balcone interno di mq. 1,76 (*foto 21*), e da un balcone sulla Via Murifabbro di mq 3,31 (*foto 22*).

Il piano secondo ha forma regolare occupante una **superficie lorda di mq 74,86** a cui si accede sempre dalla scala interna è così distribuito (vedere la planimetria di cui all'*allegato n.11*) dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno di mq 10,43 (*foto 23*) (nel quale è stata

modificata la porta esterna in finestra) che conduce alle due stanze da letto rispettivamente aventi superficie utile di mq 19,37 (*foto 24-25*) e di 19,57 (*foto 26-27*), dalla stanza da letto 2 si può accedere ad un bagno della superficie utile di mq 5,86 (*foto 28*), da un balcone interno di mq. 1,76 (*foto 29*), e da un balcone sulla Via Murifabbro di mq 3,31 (*foto 30*).

Il piano sottotetto ha forma regolare occupante una **superficie lorda di mq 76,28** cui si accede dalla scala interna è costituito da (vedere la planimetria di cui all'*allegato n.11*) una cucina soggiorno di mq 30,69 (*foto 31-32-33*) dalla quale si accede ad una piccola cucina di mq. 5,47 (*foto 34*) che conduce ad un bagno di mq 2,21 (*foto 35*), all'esterno è presente un terrazzo di mq. 17,41 (*foto 36*) e un piccolo ripostiglio di mq 1,63 (*foto 37*).

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare nonché le finiture del piano primo, secondo e sottotetto, si può evincere quanto in appresso riportato:

- la **pavimentazione** di tutti i locali è realizzata con piastrelle in gres porcellanato (**stato di conservazione buono**);
- le **pareti dei vani** sono rifinite ad intonaco e tinteggiate con idropittura (**stato di conservazione buono**), ad eccezione delle pareti del bagno che presentano un rivestimento con piastrelle ceramicate, delle pareti della cucina le quali presentano rivestimento con piastrelle ceramicate e di alcune pareti della cucina soggiorno nel sottotetto che sono rivestite in pietra (**stato di conservazione buono**);
- il **soffitto** di tutti i vani è intonacato con finitura ad idropittura liscia, mentre nel sottotetto è in legno a vista (**stato di conservazione buono**);
- gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio con vetrocamera (non a taglio termico) (**stato di conservazione buono**);
- Le **porte interne** sono in legno massello, ma non sono presenti in tutti gli ambienti, (**stato di conservazione buono**).

L'immobile è provvisto di impianto idrico sanitario, di condizionatori, dell'impianto citofonico, attualmente l'appartamento è dotato di energia elettrica con quadro elettrico generale e interruttore magneto-termico differenziale, di scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria tutti in buono stato di conservazione. Come dichiarato dal proprietario gli impianti citati non sono provvisti delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (CONSISTENZA)

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, ci si è avvalsi dei metodi indicati dalla stessa Normativa cui fa riferimento L' Osservatorio del Mercato Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo" ed in particolare all'**allegato C** "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliare a destinazione ordinaria".

Per cui la superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà, ponderando le superfici esterne eventualmente presenti con opportuni coefficienti (balconi e terrazze scoperti 25%,

terrazze coperte 35%, giardini 10-15%, cortili 20% etc.). Inoltre i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano, nella pagina seguente, in tabella, le consistenze calcolate attraverso le misurazioni effettuate in loco ([allegato n. 11](#)).

Per il piano terra si ha:

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Stato manutentivo
Vano	18,76	55,96	1	55,96	Scadente
Vano	16,51				
Vano	2,71				
Cortile	7,78	7,78	0,20	1,55	
Tot Superficie Commerciale				57,51 mq.	

Per il piano primo si ha:

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Stato manutentivo
Cucina	18,40	74,86	1	74,86	Buono
Camera da letto	18,48				
Bagno	5,70				
Disimpegno 1	3,90				
Disimpegno 2	5,47				
Balcone 1	1,76	1,76	0,20	0,35	
Balcone 2	3,31	3,31	0,20	0,66	
Tot Superficie Commerciale				75,87 mq.	

Per il piano secondo si ha:

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Stato manutentivo
Cucina	19,37	74,86		74,86	Buono

Camera da letto	19,57		1		
Bagno	5,86				
Disimpegno	10,43				
Balcone 1	1,76	1,76	0,20	0,35	
Balcone 2	3,48	3,48	0,20	0,69	
Tot Superficie Commerciale				75,90 mq.	

Per il piano sottotetto si ha:

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Stato manutentivo
Cucina Soggiorno	18,76	76,28	1	76,28	Buono
Cucina	16,51				
WC	2,71				
Ripostiglio	2,51				
Terrazzo	17,41	17,41	0,20	3,48	
Tot Superficie Commerciale				79,76 mq.	

Dalla tabella precedente si evince come la **superficie commerciale** dell'immobile, arrotondata al metro quadro, da prendere in considerazione per determinarne il valore di stima, è pari a **57,51 mq** per il magazzino a piano terra e pari a **151,77 mq** per il piano primo e secondo destinati a civile abitazione. Per quanto riguarda il piano sottotetto, esso non viene considerato nel computo delle superfici poiché è necessario prevedere il ripristino alle condizioni originarie dello stesso come sottotetto non abitabile, infatti aumentando abusivamente l'altezza del colmo e della linea di gronda si è realizzato un aumento di cubatura non consentito al fine di renderlo abitabile senza richiedere nessuna autorizzazione edilizia.

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile alla data corrente si procede ricorrendo al criterio di stima del valore di mercato implementato con procedimento sintetico comparativo (Market Comparison Approach – MCA), mediante raffronto diretto con riferimenti del mercato intrinsecamente compatibili con le potenzialità d'uso riconosciute all'unità immobiliare in esame, considerate nei loro attuali stati di manutenzione e conservativi.

A tal fine si fa ricorso ad un'indagine di mercato riferita alle seguenti fonti:

a) *indagini dirette*, cioè offerte di mercato attuali, opportunamente depurate dell'ordinaria alea di contrattazione;

b) *listini immobiliari*, con specifico riferimento alle rilevazioni riportate dallo Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia del Territorio;

Acquisite le informazioni di cui al punto a), rilevate nell'ambito degli immobili a destinazione residenziale, esse verranno, poi, contestualizzate con riferimento all'unità oggetto di consulenza.

Ciò avverrà omogeneizzando i dati economici acquisiti, mediante un processo sistematico di aggiustamenti percentuali desunti dal raffronto tra le specifiche caratteristiche intrinseche dell'unità di cui trattasi e le caratteristiche possedute dagli immobili, comunque similari, presi a riferimento.

A verifica del procedimento estimale implementato, il più probabile valore unitario di mercato ottenuto sarà, poi, verificato con i dati economici rilevati in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

a) *Indagini dirette*

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario è stata eseguita nella zona in argomento un'approfondita indagine di mercato, attraverso il consulto di esperti operanti nel settore immobiliare, che hanno fornito, facendo riferimento a dei beni immobili aventi caratteristiche similari al bene da valutare, dei pareri subordinati a trattative avutesi nell'ultimo semestre.

Le risultanze delle indagini, sopra indicate, hanno rivelato che per vendite frazionate di abitazioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

	minimo euro/m ²	massimo euro/m ²
Abitazioni	700,00	1.300,00
Magazzini	400,00	600,00

b) *Fonte Osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, riferite al primo semestre dell'anno 2020, nella microzona in cui ricade l'immobile risultano:

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Minimo euro/m²</i>	<i>Massimo euro/m²</i>
Abitazioni civili	Normale	900,00	1.300,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	750,00	1.100,00
Abitazioni di tipo economico	Scadente	600,00	800,00
Magazzini	Scadente	350,00	550,00
Magazzini	Normale	450,00	700,00

Da quanto su esposto si ritiene congruo considerare per l'immobile in oggetto composto dal piano primo e secondo a destinazione residenziale **un valore unitario di €/mq**

1100,00, che moltiplicato per la superficie commerciale, come precedentemente determinata, fornisce il valore di:

$$\text{mq } 151,77 \times \text{€}/\text{mq } 1100,00 = \mathbf{\text{€ } 166.947,00}$$

Per il piano terra con destinazione a magazzino si ritiene opportuno considerare un valore unitario pari a **€/mq 500,00**, che moltiplicato per la superficie commerciale, come precedentemente determinata, fornisce il valore di:

$$\text{mq } 57,51 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \mathbf{\text{€ } 28.755,00}$$

per un totale del valore complessivo dell'immobile:

$$(\mathbf{\text{€ } 166.947,00} + \mathbf{\text{€ } 28.755,00}) = \mathbf{195.702,00}$$

Per ottenere il prezzo definitivo di vendita dell'immobile, al valore appena determinato bisogna decurtare:

- Il costo stimato per il ripristino del sottotetto alle condizioni originarie è pari ad **€ 9.000,00**;
- Il costo stimato per la realizzazione del solaio di interpiano crollato tra il piano interrato e il piano terra al fine di rendere fruibile quest'ultimo è pari a **€ 4.000,00**;
- Il costo stimato per la pratica edilizia da presentare al Comune e alla Soprintendenza ai BB. CC. AA. al fine di regolarizzare le modifiche alle tramezzature interne e sul prospetto esterno è pari a **€ 3.000,00**. (*vedere quesito l*);
- Il costo previsto per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio, ai sensi della normativa vigente in materia di prestazione energetica degli immobili, in caso di trasferimento di proprietà, pari a **€ 300,00**.

$$\text{€ } (195.702,00 - 9.000,00 - 4.000,00 - 3.000,00 - 300,00) = \text{€ } 179.402,00$$

Considerando la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20 % del valore stimato si ha:

$$\text{€ } (179.402,00 \times 0,80) = \mathbf{\text{€ } 143.521,60}$$

che si arrotonda a € 143.500,00 (diconsi euro centoquarantatremilacinquecento/00)

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

Considerato che il debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] è l'unico proprietario dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare non occorre dividere in quote il bene pignorato per la vendita dello stesso.

o) allegli 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;

Il sottoscritto durante il sopralluogo ha potuto effettuare un rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno del fabbricato con almeno una foto per ogni ambiente abitativo, che allega alla presente perizia (allegato n. 16).

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

Il sottoscritto, in merito a tale quesito, ha verificato i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed essi risultano essere corretti, inoltre, come emerge dalla documentazione in suo possesso, ha accertato che il fabbricato pignorato è di esclusiva proprietà del debitore esecutato [REDACTED], pertanto non è necessario prevedere, ai fini dell'attuale procedura alcuna divisione del bene.

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

Non è necessario predisporre alcun progetto di divisione del bene, poichè il fabbricato pignorato è di esclusiva proprietà del debitore esecutato [REDACTED].

Conclusioni

Sulla scorta della documentazione acquisita e agli atti ed in base all'attività peritale svolta il sottoscritto C.T.U. conclude come segue:

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è conforme ai dati catastali a meno delle modifiche nelle tramezzature interne e nel prospetto esterno del piano primo e secondo che si sono rilevate durante il sopralluogo, inoltre è stato ampliato il piano sottotetto realizzando ulteriore volumetria, è di piena proprietà del debitore esecutato [REDACTED];

- Sull'immobile gravano ipoteche e iscrizioni pregiudizievoli;
- L'immobile in oggetto non presenta titoli abilitativi all'Archivio Storico di Catania, né sono stati rilevate Licenze, Concessioni Edilizie o Istanze di Consono Edilizio all'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania;
- Il bene pignorato risulta occupato dal debitore esecutato [REDACTED] e dai suoi familiari;
- Il valore dell'immobile si stima pari a € **143.500.00** (diconsi euro **centoquarantatremilacinquecento/00**), si propone la vendita in un unico lotto;

** * * ***** * * **

Tanto doveva il CTU per l'espletamento del mandato conferitogli e rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento coglie l'occasione per porgerLe i più cordiali saluti.

Elenco allegati

- ALLEGATO 1. COMUNICAZIONE INIZIO OP. PERITALI BATTAGLIA;
- ALLEGATO 2. COMUNICAZIONE INIZIO OP. PERITALI AVV. DOMENEGOTTI;
- ALLEGATO 3. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 09/11/2020;
- ALLEGATO 4. MAPPA CATASTALE;
- ALLEGATO 5. VISURA PER IMMOBILE;
- ALLEGATO 6. PLANIMETRIA CATASTALE;
- ALLEGATO 7. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA;
- ALLEGATO 8. CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOCATATALE;
- ALLEGATO 9. NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA;
- ALLEGATO 10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;
- ALLEGATO 11. RILIEVO PLANIMETRICO;
- ALLEGATO 12. RICHIESTA CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO 13. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO 14. RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI;

ALLEGATO 15. ACCERTAMENTO REGOLARITA' IMMOBILE;

ALLEGATO 16. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Nicolosi, 12/02/2021

In Fede

IL C.T.U.


(timbro e firma)