

INDICE

PREMESSA	2
FORMULAZIONE DEL MANDATO	2
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTA AL QUESITO a).....	8
RISPOSTA AL QUESITO b).....	10
RISPOSTA AL QUESITO c).....	10
RISPOSTA AL QUESITO d).....	11
RISPOSTA AL QUESITO e).....	12
RISPOSTA AL QUESITO f).....	12
RISPOSTA AL QUESITO g).....	14
RISPOSTA AL QUESITO h).....	14
RISPOSTA AL QUESITO i).....	15
RISPOSTA AL QUESITO j).....	15
RISPOSTA AL QUESITO k).....	17
RISPOSTA AL QUESITO l).....	18
RISPOSTA AL QUESITO m).....	19
RISPOSTA AL QUESITO n).....	24
RISPOSTA AL QUESITO o).....	27
RISPOSTA AL QUESITO p).....	27
RISPOSTA AL QUESITO r).....	28
RISPOSTA AL QUESITO s).....	28
CONCLUSIONI	29
ALLEGATI.....	31



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

Il.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia MANGIAMELI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa alla espropria forzata n°
719/2021 promossa da [REDACTED]

PREMESSA

Con ordinanza del 06/09/2023 notificata a mezzo pec in pari data, La S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Patrizia Ragonese, con studio professionale in Acireale, viale Principe Amedeo n° 15, C.T.U. nella espropria forzata di cui all'oggetto. Il G.E assegnava il termine di 120 giorni dal giuramento, avvenuto in data 13.09.2023, per il deposito della relazione di consulenza; successivamente, a richiesta del sottoscritto, il termine per il deposito veniva prorogato

FORMULAZIONE DEL 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, 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) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se





l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

- j) 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;*
- k) 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;



l) 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).



m) 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;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) 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;

o) 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;

p) 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;

*q) 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;*

*r) 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’apportionamento 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.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Effettuato l’accesso al fascicolo telematico ed acquisita la documentazione in atti allegata alla procedura, nonché analizzata la documentazione inerente l’immobile pignorato ed acquisite planimetrie e certificati catastali (v. Allegati n° 3 e n° 4), in data 11.01.24, il sottoscritto inviava al debitore esecutato raccomandata A.R., fissando l’accesso ai luoghi per le ore 16,00 del 08.02.24; tuttavia, a causa dell’assenza prolungata del debitore esecutato, lo stesso avveniva solo in data 02.05.2024. In tale data, alla presenza del debitore esecutato, il sottoscritto provvedeva al rilievo plano altimetrico dell’immobile sito in via Vitaliano Brancati, prendendo appunti su separato foglio, nonché ad acquisire idonea documentazione fotografica, accertando altresì che l’immobile risultava locato a terzi. Il debitore esecutato dichiarava di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni, come da allegato verbale di sopralluogo (v. Allegato n. 1).

Successivamente in data 16.05.2024, alla presenza del debitore esecutato, il sottoscritto provvedeva al rilievo plano altimetrico degli immobili siti in via Napoli, prendendo appunti su separato foglio, nonché ad



acquisire idonea documentazione fotografica, accertando altresì che gli immobili (appartamento e garage) risultavano locati a terzi.

Successivamente il sottoscritto provvedeva ad acquisire i due contratti di locazione (v. Allegati n. 5 e 6) e i due atti di provenienza (v. Allegati n. 7 e 8).

Tutto ciò premesso si passa alla redazione della relazione di consulenza, rispondendo ai quesiti formulati

RISPOSTA AL QUESITO a)

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

Secondo la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, dai dati desunti dalla certificazione catastale, dalle risultanze del sopralluogo e dalla documentazione acquisita, gli immobili oggetto di pignoramento consistono

in:

- Unità immobiliare sita in Catania via Vitaliano Brancati n. 51 al scala A interno 13, terzo piano, confinante con via Vitaliano Brancati, con intercapedine, con proprietà eredi XXXX, con proprietà di terzi, vano ascensore e vano scala, censita al NCEU del Comune di Catania al foglio 14 particella 1184 sub 16 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe quattro, vani 5,5, rendita catastale: € 624,91; dati di superficie: totale: 110 mq; totale escluse aree scoperte 104 mq, il tutto con ogni accessorio, accessione dipendenza e pertinenza, diritti e proprietà condominiali, diritti frutti e usufrutti, patti servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei





titoli d'acquisto, dalla situazione dei luoghi dal possesso protratto nel tempo e dalla legge e per qualunque titolo ragione causale tutto incluso nulla escluso quant'altro non specificatamente indicato.

- Piena proprietà dell'unità immobiliare sito in Catania via Napoli n. 43 piano primo rialzato, lato est di quattro vani ed accessori confinante con cortile comune, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa con via Napoli e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, censita al nuovo catasto urbano nel Comune di Catania al foglio 14 particella 620 sub 4 categoria A/3 (abitazione di tipo economico) classe sei, vani sei, rendita catastale € 666,23, dati di superficie: totale: 122 mq, totale escluse aree scoperte: 119 mq, il tutto con ogni accessorio accessione dipendenze e pertinenza diritti o proprietà condominiali diritti frutti ed usufrutti patti servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi dal possesso protratto nel tempo e dalla legge per qualunque titolo ragione o causale tutto incluso e nulla escluso anche non specificatamente indicato.

- Piena proprietà del garage al piano terra sito in Catania via Napoli 43 di metri quadrati catastali 8 con annesso piccolissimo ripostiglio confinante con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con vano terrano di proprietà [REDACTED] o suoi eventi causa, con cortile e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa censita N.C.E.U. nel Comune di Catania al foglio 14 particella 620 sub 24 categoria C/6 (Grage) classe 8 mq 8 rendita catastale: € 38,01 dati di superficie: totale: 8 mq (costituita dalla soppressione della particella foglio 14 particella 977 sub 1 per allineamento mappe) il tutto con ogni accessorio accessione dipendenza





e pertinenza diritto e proprietà condominiali diritti frutti ed usufrutti patti servitù attiva e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto dalla situazione dei luoghi dal possesso contratto nel tempo e dalla legge per qualunque titolo ragione causale tutto incluso e null'altro escluso quant'anche non specificamente indicato.



Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha accertato la corrispondenza dei dati stessi rilevati in sede di verifica con quelli emergenti dai certificati in atti, rilevando l'unificazione di un vano con la confinante cucina e la chiusura di un vano porta (v. Allegato n. 9) nel cespite sito in via Napoli.



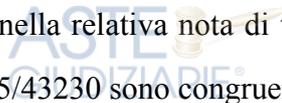
RISPOSTA AL QUESITO b)



«verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota»



Il pignoramento del 10.11.21 rep. 8593/2021 ha colpito quote appartenenti esclusivamente ai debitori esecutati. I dati riportati nell'atto di pignoramento, notificato a mani rispettivamente a sorella e cognata dei debitori esecutati, e nella relativa nota di trascrizione registrata in Catania il 20.12.21 ai nn. 57175/43230 sono congruenti.



RISPOSTA AL QUESITO c)



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





trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi»

I debitori esecutati, coniugati in regime di separazione legale dei beni, risultano essere pieni proprietari degli immobili oggetto di pignoramento, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno:

- quanto al cespite di cui al foglio 14 particella 1184 sub 16, per la nuda proprietà giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Reina Giuseppe del 14.04.2003, rep. 22009 trascritto il 18.04.2003 ai n. 15720 R.G. e 11662 R.P e per l'usufrutto in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno per il consolidamento con la nuda proprietà seguito al decesso del dante causa avvenuto il 18.04.2005;
- quanto ai cespiti di cui al foglio 14 particella 620 sub 4 e sub 24 (ex particella 977 sub 1), giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Reina Giuseppe il 19.05.2009 rep. 39375 trascritto il 09.06.2009 ai nn. 34243 R.D. e 21196 R.P.

RISPOSTA AL QUESITO d)

«accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio»

Come già specificato al punto precedente, i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva dei debitori esecutati coniugati in regime di separazione legale dei beni (in comunione dei beni al momento del rogito), in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- quanto al cespite di cui al foglio 14 particella 1184 sub 16, per la nuda



proprietà giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Reina Giuseppe del 14.04.2003, rep. 22009 trascritto il 18.04.2003 ai n. 15720 R.G. e 11662 R.P e per l'usufrutto in ragione di ½ ciascuno per il consolidamento con la nuda proprietà seguito al decesso del dante causa avvenuto il 18.04.2005;

- quanto ai cespiti di cui al foglio 14 particella 620 sub 4 e sub 24 (ex particella 977 sub 1), giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Reina Giuseppe il 19.05.2009 rep. 39375 trascritto il 09.06.2009 ai nn. 34243 R.D. e 21196 R.P.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è stata verificata e la documentazione risulta allegata alla procedura.

Gli atti di compravendita costituiscono gli allegati n. 7 e 8.

RISPOSTA AL QUESITO e)

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

La documentazione prodotta è completa e, unitamente a quella acquisita dal sottoscritto, ha permesso di espletare in maniera esauriente il mandato.

RISPOSTA AL QUESITO f)

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

Sui beni oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:



- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto in Notaio Reina Giuseppe del 13.06.2008, rep. n. 37639, iscritta il 10.06.2008 ai nn. 36501 R.G. e 6556 R.P. a favore di Banca di Credito Siciliano Società per Azioni, con sede in Palermo contro i debitori eseguiti, della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, per la complessiva somma di € 500.000, capitale € 250.000, sull'immobile censito in Catasto al foglio 14 particella 1184 sub 16.
- Ipoteca legale iscritta il 14.07.2008 ai nn. 42655 R.G. e 8242 R.P. a favore di Serit Sicilia s.p.a. contro uno dei due debitori eseguiti per la nuda proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ per la complessiva somma di € 20.431,58, capitale di € 10.216,79 sull'immobile censito in Catasto al foglio 14 particella 1184 sub 16.
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto per Notaio Reina Giuseppe del 19.05.2009, rep. n. 39376, iscritta il 09.06.2009 ai nn. 34294 R.G. e 8982 R.P. a favore di Credito Siciliano S.P.A., con sede in Palermo contro i debitori eseguiti, per la piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per la complessiva somma di € 300.000, capitale € 150.000 sugli immobili censiti in Catasto al foglio 14 particella 620 sub 4 e 24 (ex 977 sub 1).
- Ordinanza di sequestro conservativo concessa dal Tribunale di Catania il 24.02.2021, trascritta il 19.03.2021 ai nn. 11889 R.G. e 8861 R.P. a favore del Fallimento ██████████ con sede in Catania contro uno dei debitori eseguiti per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 20.12.2021 ai nn. 57575 R.G. e 43230 R.P. a favore di ██████████ con sede in Milano, contro i debitori eseguiti in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno.



RISPOSTA AL QUESITO g)

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

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania:

- Unità immobiliare sita in Catania via Vitaliano Brancati n. 51: foglio 14 particella 1184 sub 16 categoria A/2 (abitazione di tipo civile) classe quattro vani 5,5, rendita catastale: € 624,91; dati di superficie: totale: 110 mq totale escluse aree scoperte 104 mq
- Unità immobiliare sita in Catania via Napoli n. 43: foglio 14 particella 620 sub 4 categoria A/3 (abitazione di tipo economico) classe sei, vani sei, Rendita Catastale € 666,23, Dati di superficie: totale: 122 mq totale escluse aree scoperte: 119 mq.
- Autorimessa sita in Catania, via Napoli n. 43: foglio 14 particella 620 sub 24 categoria C/6 classe 8 mq 8, rendita catastale: € 38,01, dati di superficie: totale: 8 mq (costituita dalla soppressione della particella foglio 14 particella 977 sub 1 per allineamento mappe)

Le planimetrie ed i certificati catastali sono riportati negli Allegati n. 3

e n. 4.

RISPOSTA AL QUESITO h)

«indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la



destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente»

Trattandosi di fabbricati non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica. Ai fini della regolarizzazione degli abusi riscontrati è stato tuttavia accertato che gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in Z.T.O. B.

RISPOSTA AL QUESITO i)

«in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)»

Entrambi gli immobili ai quali appartengono le unità immobiliari pignorate sono stati realizzati nell'ambito della edilizia residenziale privata.

RISPOSTA AL QUESITO j)

*«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»

Unità immobiliare sita in Catania via Vitaliano Brancati n. 51: durante il sopralluogo è stato accertato che l'immobile è stato costruito nei primi anni 60; come riportato nell'atto pubblico i lavori di costruzione del fabbricato al quale appartiene l'immobile pignorato hanno avuto inizio in data antecedente al 1° settembre 1967 (v. Allegato n. 7). Durante il sopralluogo è stato accertato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale presentata il 03.06.1969 e pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, si può attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia dell'immobile di che trattasi.

Unità immobiliari site in Catania via Napoli n. 43: durante il sopralluogo è stato accertato che l'immobile è stato costruito nei primi anni 50; come riportato nell'atto pubblico i lavori di costruzione del fabbricato al quale appartiene l'immobile pignorato hanno avuto inizio in data antecedente al 1° settembre 1967 (v. Allegato n. 8). Durante il sopralluogo è stato accertato che l'unità abitativa è conforme alla planimetria catastale presentata il 29.11.1963 ad eccezione della unificazione della cucina con un vano e della chiusura di una porta interna, mentre l'autorimessa è conforme alla planimetria catastale

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di CILA per interventi di edilizia libera, secondo il modello utilizzato su tutto il territorio nazionale punto e.3: intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, come recepito dalla L.R.





16/2016 e s.m.i, con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 € con una spesa stimata complessivamente pari a € 2.500

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della CILA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili di che trattasi.

RISPOSTA AL QUESITO k)

«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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;»

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo, limitatamente all'appartamento ubicato via Napoli, essendo gli altri cespiti conformi alle norme urbanistico edilizie, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di CILA per interventi di edilizia libera, secondo il modello utilizzato su tutto il territorio nazionale punto e.3: intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, come recepito dalla L.R.





16/2016 e s.m.i, con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 €.

A tali importi devono essere aggiunte le spese tecniche e di istruttoria che si quantificano complessivamente in 1.500 €. Nel caso in esame non occorre presentare alcuna istanza di condono in quanto le difformità rilevate rientrano in quelle sanabili mediante presentazione di opportuna CILA per opere già eseguite, secondo le modalità specificate nei paragrafi precedenti. Non sono presenti immobili abusivi.

RISPOSTA AL QUESITO I)

«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'unità immobiliare sita in Catania via Vitaliano Brancati n. 51, costituita da un appartamento per civile abitazione, è stata concessa in locazione a terzi con contratto ad uso commerciale stipulato in data 15.10.2013 e registrato in Catania il 04.10.2013 al n. 13886 (v. Allegato n. 5), con decorrenza dal 1.11.2013, tacitamente rinnovato in data 01.11.2019 e pertanto in scadenza il 30.10.2025. Il canone di locazione è attualmente pari a 700,00 € mensili ed è ritenuto congruo. Non esistono giudizi in corso per il rilascio dell'immobile.

Le unità immobiliari site in Catania via Napoli n. 43, costituite da un appartamento e da un garage di modeste dimensioni, sono state concesse in locazione a terzi con contratto ad uso abitativo registrato in Catania il 17.11.2017 al n. 17111718122254505 (v. Allegato n. 6), con decorrenza dal 01.12.2017, tacitamente rinnovato in data 01.12.2021 e pertanto in scadenza





il 30.11.2025. Il canone di locazione è attualmente pari a 500,00 € mensili ed è ritenuto congruo. Non esistono giudizi in corso per il rilascio dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO m)

«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;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».

L'unità immobiliare sita in Catania via Vitaliano Brancati n. 51 è costituita da un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo, in posizione prospiciente una direttrice viaria che conduce all'ingresso dell'autostrada CT – ME. Il fabbricato, che si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra, è stato ultimato nei primi anni sessanta e ricade, in zona semicentrale destinata all'edilizia privata, in un'area fornita delle principali



opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scuole, parcheggi, aree a verde ecc.) e di tutti i servizi – (v. FO-L1-1).

Sotto il profilo statico l'edificio è caratterizzato da strutture portanti in c.a., solai in latero cemento, tamponature in laterizio, copertura di tipo piano. All'esterno la costruzione si presenta in ottimo stato in quanto recentemente ristrutturata (v. FO-L1-2).

Il fabbricato al quale appartiene l'immobile ha accesso direttamente dal civico 51 della via Vitaliano Brancati attraverso un portone in ferro (v. FO-L1-3), superato il quale si perviene ad un ampio androne condominiale (v. FO-L1-4) che conduce alla scala e all'ascensore, sopraelevato rispetto al piano strada (v. FO-L1-5). Superata la porta di ingresso (v. FO-L1-6) ci si immette in un disimpegno (v. FO-L1-7) comunicante con un doppio vano (v. FO-L1-8) e con il corridoio (v. FO-L1-9) che consente di raggiungere gli altri due vani (v. FO-L1-10 FO-L11)), la cucina (v. FO-L1-12), il W.C. (v. FO-L1-13), la lavanderia adibita ad archivio (v. FO-L1-14) ed un ripostiglio (v. FO-L1-15); i vani principali sono serviti da due balconi disposti sui lati nord ed est (v. FO-L1-16).

Le superfici nette dei singoli ambienti sono riportate nella seguente tabella:

ambiente	disimpegno	vano doppio	corridoio	vano	vano
sup.(mq)	6,38	31,32	5,60	16,60	14,80
ambiente	cucina	W.C.	lav.	rip.	balconi
sup.(mq)	8,50	6,20	2,82	2,70	20,67

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda pari a 108,45 mq., con un'altezza interna di 3,0 m, oltre ai balconi, complessivamente estesi 20,67 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è quindi pari alla somma di:

- | | |
|---|------------------|
| • 100% della superficie lorda dell'appartamento | 108,45 mq |
| • 30% della superficie dei balconi in quanto comunicanti con i
vani principali per i primi 25 mq, 10% per la quota eccedente | 6,20 mq |
| superficie commerciale | 114,65 mq |

Per quanto riguarda le rifiniture si redige la seguente scheda tecnica:

- Androne condominiale pavimentato in gres e marmo bianco;
- scale condominiali in marmo e pianerottoli pavimentati con mattonelle in gres;
- pavimentazione di tutti gli ambienti esclusa lavanderia, cucina e W.C. in segato di marmo;
- lavanderia, cucina e W.C. pavimentate con mattonelle in graniglia di marmo e pareti rivestite in gres;
- W.C. pavimentato e rivestito con piastrelle di gres;
- balconi con pavimentazione in gres e ringhiere in ferro;
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in ferro con avvolgibili;
- infissi interni in legno;
- impianto idrico del tipo incassato;
- impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia;
- impianto di riscaldamento condominiale non attivo;

Tutti gli impianti dell'immobile e precisamente elettrico e idrico – sanitario, sono sprovvisti di dichiarazione di conformità: il costo per il loro adeguamento, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, si stima in € 5.000.

L'immobile si presenta, all'interno, in buone condizioni manutentive,





mentre all'esterno è stato completamente ristrutturato per cui si trova in ottimo stato.

Le unità immobiliari site in Catania via Napoli n. 43 sono costituite da un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo ed un piccolo garage a piano terra, in posizione prospiciente una importante direttrice viaria, la via Oliveto Scammacca, che conduce all'ingresso dell'autostrada CT – ME. Il fabbricato, che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, è stato ultimato nei primi anni cinquanta e ricade, in zona semicentrale destinata all'edilizia privata, in un'area fornita delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scuole, parcheggi, aree a verde ecc.) e di tutti i servizi – (v. FO-L2-1).

Sotto il profilo statico l'edificio è caratterizzato da strutture portanti in muratura, solai in latero cemento, tramezzature in laterizio, copertura a falde. All'esterno la costruzione si presenta in condizioni di manutenzione accettabili (v. FO-L2-2).

Il fabbricato al quale appartengono gli immobili ha accesso direttamente dal civico 43 della via Napoli attraverso un portone in ferro (v. FO-L1-3), superato il quale si perviene ad un androne condominiale (v. FO-L1-4) che conduce alla scala (v. FO-L1-5). Superata la porta di ingresso (v. FO-L1-6) ci si immette in un disimpegno (v. FO-L1-7) comunicante con il corridoio (v. FO-L1-8) che consente di raggiungere il soggiorno cucina (v. FO-L1-9), il salone (v. FO-L1-10), altri due vani (v. FO-L1-11 FO-L12), W.C. (v. FO-L1-13), e ripostiglio (v. FO-L1-14). Sul lato sud è presente un piccolo balcone, mentre sul lato nord è presente un balcone continuo che consente l'accesso alla lavanderia esterna.

L'androne condominiale (v. FO-L1-15), consente altresì l'accesso ad

un'area carrabile prospiciente il garage (v. FO-L1-16 e v. FO-L1-17).

Le superfici nette dei singoli ambienti sono riportate nella seguente tabella:

ambiente	disimpegno	corridoio	soggiorno - cucina	salone	vano	vano
sup.(mq)	7,40	13,23	22,34	14,62	16,51	16,56
ambiente	W.C.	rip.	lavanderia	balconi	garage	
sup.(mq)	5,40	1,40	4,00	10,05	8,00	

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda pari a 131,32 mq., con un'altezza interna di 3,0 m, oltre ai balconi, complessivamente estesi 10,05 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è quindi pari alla somma di:

- 100% della superficie lorda dell'appartamento 131,32 mq
 - 30% della superficie dei balconi in quanto comunicanti con i
vani principali per i primi 25 mq, 10% per la quota eccedente 3,015 mq
 - 50% della superficie del garage 4,00 mq
- superficie commerciale 138,15 mq**

Per quanto riguarda le rifiniture si redige la seguente scheda tecnica:

- Androne condominiale pavimentato in graniglia di marmo;
- scale condominiali in marmo e pianerottoli in graniglia di marmo;
- pavimentazione di tutti gli ambienti in gres di vario formato;
- W.C. e cucina rivestiti con piastrelle di gres;
- balconi con pavimentazione in graniglia e ringhiere in ferro;
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in legno con avvolgibili;
- infissi interni in legno;
- impianto idrico del tipo incassato;



- impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia;
- garage con saracinesca in ferro non pavimentato.

Tutti gli impianti dell'immobile e precisamente elettrico e idrico – sanitario, sono sprovvisti di dichiarazione di conformità: Il costo per il loro adeguamento, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, si stima in € 5.000.

L'immobile si presenta, all'interno, in buone condizioni manutentive, mentre le parti comuni e gli intonaci presentano qualche fenomeno di degrado dovuto alla vetustà.

RISPOSTA AL QUESITO n)

«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»;

Valutazione e modalità di stima. Premesso di richiamare in questo capitolo quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili come situ e struttura, il sottoscritto passa a determinare il valore venale attuale delle unità di cui trattasi.

Si adotteranno i seguenti criteri di stima: stima sintetico comparativa e per capitalizzazione del reddito.

Stima sintetico comparativa - Si valuteranno gli immobili in esame paragonandoli ad altri similari trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione come sito, strutture e condizioni manutentive, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori



economici del settore edilizio, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Osservatorio Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio e su siti specializzati per la compravendita di immobili.

Dalle ricerche effettuate relativamente ad unità immobiliari simili a quelle in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene equo assegnare, dopo aver applicato gli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto della situazione oggettiva del bene, un valore di 1.300 € e 1.000 € per metro quadrato di superficie commerciale precedentemente determinata, rispettivamente per l'immobile ubicato in via Vitaliano Brancati e quello sito in via Napoli, ottenendo i seguenti valori di mercato:

$$V = 114,65 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 149.045 \text{ €}$$

$$V = 138,15 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 138.015 \text{ €}$$

Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore degli immobili si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto. Infatti un immobile è un cespite di produzione. Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,050 in base al genere dell'immobile da stimare);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).



La formula che definisce il valore è: $V = (R - S) / r$

Da questa stima scaturisce il probabile valore di mercato del fabbricato.

Il tasso di capitalizzazione viene assunto pari a 0,035.

L'affitto pattuito per i due immobili è rispettivamente pari a 700,00 € e 500,00 €.

Assumendo una percentuale di spese pari al 30% si ottiene il valore di mercato dei due immobili.

reddito lordo mensile	700 €	tasso di capitalizzazione	0,035
reddito lordo annuo R	3.600 €	$V = Rn/r$ (valore di mercato)	168.000 €
spese medie annue S (30%)	2.520 €	Valore stima sintetica	149.045 €
reddito netto annuo	5.880 €	Media arrotondata	158.000 €

reddito lordo mensile	500 €	tasso di capitalizzazione	0,035
reddito lordo annuo R	1.080 €	$V = Rn/r$ (valore di mercato)	120.000 €
spese medie annue S (30%)	2.520 €	Valore stima sintetica	138.015 €
reddito netto annuo	4.200 €	Media arrotondata	129.000 €

Si sottolinea che i risultati ottenuti con i due criteri di stima sono congrui essendo la loro differenza compresa nell'intervallo del più o meno 10%.

Al fine di dimezzare eventuali errori si ritiene equo assegnare quale valore finale della piena proprietà quello ottenuto come media delle predette stime. Al valore così ottenuto occorre detrarre i costi relativi alla regolarizzazione delle difformità presenti, pari a € 2.500 solo per l'immobile ubicato in via Napoli e all'adeguamento degli impianti, che ammontano ad ulteriori € 5.000 per ciascun immobile.

In considerazione di quanto sopra, nonché per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica una ulteriore decurtazione del 15%, per cui i



valori finali arrotondati degli immobili risultano pari a:

Immobile ubicato in via Vitaliano Brancati: 130.000 €

Immobile ubicato in via Napoli: 103.000 €

RISPOSTA AL QUESITO o)

«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»

Si procederà alla vendita in due lotti:

Lotto n° 1: Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo, composto da un vano doppio, due ulteriori vani, cucina, W.C. lavanderia e ripostiglio, appartenente ad un complesso condominiale ubicato nel Comune di Catania, con accesso dal civico 51 della via Vitaliano Brancati € 103.000

Lotto n° 2: Appartamento per civile abitazione sito al primo piano rialzato, composto da soggiorno – cucina, salone, due ulteriori vani, cucina, W.C. lavanderia, ripostiglio e garage al piano terra, appartenente ad un complesso condominiale ubicato nel Comune di Catania, con accesso dal civico 43 della via Napoli € 130.000

RISPOSTA AL QUESITO p)

«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»

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall'Allegato n° 2, mentre le planimetrie catastali dei due appartamenti e del garage sono riportate nell'Allegato n° 3.



RISPOSTA AL QUESITO r)

*«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 »*

I beni oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per intero, per cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto r).

RISPOSTA AL QUESITO s)

*«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».*

I beni oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per intero, per



cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto s).

CONCLUSIONI

Il Sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa presente quanto segue:

- Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in:
- Unità immobiliare sita in Catania via Vitaliano Brancati n. 51 al scala A interno 13, terzo piano, confinante con via Vitaliano Brancati, con intercapedine, con proprietà eredi [REDACTED], con proprietà di terzi, vano ascensore e vano scala, censita al NCEU del Comune di Catania al foglio 14 particella 1184 sub 16 categoria A/2, classe quattro, vani 5,5, rendita catastale: € 624,91; dati di superficie: totale: 110 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq.
- Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Catania via Napoli n. 43 piano primo rialzato, lato est di quattro vani ed accessori confinante con cortile comune, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con via Napoli e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, censita al nuovo catasto urbano nel Comune di Catania al foglio 14 particella 620 sub 4, categoria A/3, classe sei, vani sei, rendita catastale € 666,23, dati di superficie: totale: 122 mq totale escluse aree scoperte: 119 mq.
- Piena proprietà del garage al piano terra sito in Catania via Napoli 43 di metri quadrati catastali 8 con annesso piccolissimo ripostiglio confinante con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con vano terrano di proprietà [REDACTED] o suoi eventi causa, con cortile e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa censita N.C.E.U. nel Comune di Catania al foglio 14 particella 620 sub 24, categoria C/6, classe 8, mq 8, rendita





catastale: € 38,01, dati di superficie: totale: 8 mq (costituita dalla soppressione della particella foglio 14 particella 977 sub 1 per allineamento mappe).

- Il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente ai debitori esecutati; i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono congruenti.
- Gli immobili risultano essere interamente di proprietà dei debitori esecutati in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno.
- In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha potuto personalmente accertare che i beni pignorati sono locati a terzi con contratti regolarmente registrati come meglio specificato al paragrafo l).
- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di descrizione e di consistenza degli immobili pignorati, compresi i dati catastali, l'ubicazione e la destinazione urbanistica, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono stati verificati e riportati nei punti da a) ad h) della presente consulenza.
- Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati realizzati in data antecedente al 01.09.1967 e successivamente non sono state eseguite opere da richiedere un nuovo titolo edilizio, ad eccezione dell'abbattimento di una parete e chiusura di un vano porta nell'appartamento ubicato in via Napoli.
- Tale difformità può essere sanata attraverso la presentazione di una CILA per opere già eseguite con una spesa complessivamente pari a € 2.500.
- Accertata la rispondenza degli immobili oggetto di pignoramento alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero





richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della CILA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Catania, Via Vitaliano Brancati n. 51 piano terzo e via Napoli n. 43 piano primo rialzato.

- La vendita sarà effettuata in due lotti:
- Lotto n° 1: Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo, composto da un vano doppio, due ulteriori vani, cucina, W.C. lavanderia e ripostiglio, appartenente ad un complesso condominiale ubicato nel Comune di Catania, con accesso dal civico 51 della via Vitaliano Brancati €. 103.000
- Lotto n° 2: Appartamento per civile abitazione sito al primo piano, composto da soggiorno – cucina, salone, due ulteriori vani, cucina, W.C. lavanderia, ripostiglio e garage al piano terra, appartenente ad un complesso condominiale ubicato nel Comune di Catania, con accesso dal civico 43 della via Napoli Brancati €. 130.000
- Il pignoramento non ha colpito quote indivise.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Certificati catastali
- 5) Contratto di locazione immobile sito in Via Vitaliano Brancati n. 51
- 6) Contratto di locazione immobili siti in Via Napoli n. 43





7) Atto di provenienza immobile sito in Via Vitaliano Brancati n. 51

8) Atto di provenienza immobili siti in Via Napoli n. 43

9) Stato di fatto dell'immobile sito in via Napoli

Si rimane a disposizione per ogni futuro incarico o chiarimento che la S.V. Ill.ma vorrà affidarmi o richiedere.

Catania 21.06.2024

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Patrizia Ragonese)

