

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Francesco Lentano
Sezione Sesta Civile
Tribunale di Catania

Oggetto: Consulenza tecnica estimativa dei cespiti pignorati nella esecuzione immobiliare n. 299/2023 R.G.E. al fine di:

- a. **identificare 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. **verificare 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. **verificare 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. **accertare 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. segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f. **accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g. provvedere 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. indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;
- j. verificare, 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, chiarire, 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;



Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

- k. accertare 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;*
- l. elencare ed **individuare 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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisare eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento*



l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- 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. indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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. allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p. accertare, 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; precisare 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** predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto*



delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun 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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le part 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 procedente.

Esecuzione immobiliare n. 299/2023 R.G.E.

PREMESSA

Con decreto di nomina del 3.6.2023, notificato via pec in data 5.6.2022, il sottoscritto dott. ing. Salvatore Bazzano, con studio in Catania, Via Canfora n. 90, veniva designato dalla S.V. Ill.ma, quale



C.T.U. nella esecuzione immobiliare n. 299/2023 R.G.E. unitamente al custode giudiziario Avv. Marco Leocata con studio in Catania, Via Vagliasindi, n. 9.

Lo scrivente in data 7.6.2023 prestava il giuramento di rito in modalità telematica (cfr. all. 1) e, dopo aver acquisito la documentazione depositata, in data 9.6.2023 inviava comunicazione di accesso sui luoghi con lettera raccomandata R.R. ai sigg.

, coniugi conviventi, eseguiti (cfr. all. 2-3-4-14) e via pec all'avv. Massimiliano Dipaola, quale difensore della società esecutante, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27.6.2023 alle ore 11,30 sui luoghi, siti in Catania, Via Zia Lisa, n. 183 (cfr. all. 5).

Alla data ed ora stabilita questo C.T.U., unitamente al collaboratore geom. Gaetano Sciuto, si recava sui luoghi.

Qui erano presenti l'avv. Marco Leocata, custode giudiziario, col quale era stato preventivamente concordato il sopralluogo, il sig.

, esecutato, e la sig.ra , quale amministratore unico della società , la quale dichiarava verbalmente di condurre in locazione l'immobile in forza di due contratti regolarmente registrati, l'uno del 30.09.2014, registrato il 21.10.2014 e l'altro del 30.10.2020, registrato il 3.11.2020.

Questo CTU preliminarmente redigeva il verbale delle operazioni peritali, annotava le presenze e prendeva atto che poco dopo l'avv. Leocata aveva necessità di allontanarsi.

Lo scrivente, unitamente al collaboratore, effettuava dettagliato rilievo metrico e fotografico dei luoghi, annotando appunti in separato foglio.



Le operazioni peritali venivano concluse in pari data, con riserva di riapertura, ove necessario, per eventuali ulteriori accertamenti e veniva completato il verbale (cfr. all. 6).

RELAZIONE

a. identificare 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.

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Il cespite pignorato è stato perfettamente identificato ed è ubicato nel quartiere Zia Lisa del Comune di Catania, in Via Zia Lisa al civico 183.

In effetti, il civico 183 identifica l'accesso ad una stradella interna lungo la quale si trovano vari capannoni e cortili.

Il cespite, oggetto di pignoramento, è perfettamente inquadrato dalle foto dei luoghi (cfr. all. 7) e dalla visione dall'alto, estratta da Google Maps (cfr. all. 8).

Il capannone, con struttura metallica e copertura leggera con pannelli in fibra di cemento e amianto (usualmente denominati Eternit), si sviluppa su un unico livello e risale ad epoca antecedente al 1980.

Dati catastali

Dalla visura catastale effettuata in data 9.6.2023 (cfr. all. 10) il cespite, sito in Via Zia Lisa, 183, risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 39, particella 852, che riguarda il capannone, unitamente alla particella 857, che è graffata con la



precedente e rappresenta il cortile a sud, come da planimetria catastale (cfr. all. 9) e da mappa catastale (cfr. all. 11).

L'immobile è identificato con classamento in zona censuaria 1, categoria D/7, rendita € 8.214,00 in ditta

con

diritto di proprietà per 1/1.

Confini

Il cespite confina a nord con . con sede in Catania, a sud con con sede in Catania, ad est con ENTE FERROVIE DELLO STATO, ad ovest con strada privata con accesso dal civico 183 di Via Zia Lisa (cfr. planimetria catastale all. 9).

Conformità dei dati

Il confronto fra i dati in atti e quelli acquisiti ha evidenziato la quasi conformità del capannone fra quanto pignorato, così come risultante dalla planimetria catastale (cfr. all. 9) e quanto effettivamente riscontrato sui luoghi (cfr. all. 12-13) in quanto sussistono le seguenti modifiche esterne:

- ad est è stata realizzata una tettoia visibile in foto 4 ed indicata in planimetria all. 12 ed esistono due piccole cabine elettriche come da foto 4-5;
- ad ovest sono stati realizzati alcuni corpi aggiunti, quali una tettoia, un ampliamento in muratura ed un deposito in struttura precaria, come da all. 7 (foto 26-27), all. 8 (vista dall'alto) e da planimetria all. 12.

b. verificare 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;

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della nota di trascrizione ma non corrispondono a quelli catastali attuali.

Infatti, i dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono riferiti al periodo dal 09/08/2012 al 09/07/2013 durante il quale il cespite era classificato con la categoria C/3, classe 1, consistenza di 1125 mq e rendita di € 4.938,62 (cfr. all. 10).

Nella visura catastale storica, alla data attuale, il cespite è stato riclassificato, a cura del Catasto, con la categoria D/7 e la rendita è di € 8.214,00 (variazione nel classamento del 09/07/2013 - Pratica n. CT0213781 in atti dal 09/07/2013 - variazione di classamento n. 56910.1/2013 - Notifica effettuata con protocollo n. CT0214144 del 10/07/2013).

Si precisa che la categoria C/3 attiene a “*Laboratori per arti e mestieri*”, mentre la categoria D/7 attiene a “*Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*”.

Pertanto, sussiste la corrispondenza fra atto di pignoramento e nota di trascrizione ma sono diverse le destinazioni catastali.

Il pignoramento ha colpito l'intera proprietà dei debitori esecutati.

c. verificare 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;

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Il cespite pignorato, sito in Catania, Via Zia Lisa, 183, è di proprietà di _____, in regime di comunione dei beni con la moglie

d. accertare 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;

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Il cespite è pervenuto a _____, per atto di acquisto del 27.12.1993 in notar Barbaro Las Casas, repertorio 62643, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27.01.1994 ai nn. 2909 registro generale e 2294 registro particolare, da potere di _____,



per la quota di 4/12 di proprietà e di

per la quota di 8/12.

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

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

L'accertamento è stato effettuato in modo completo e la documentazione prodotta è esauriente.

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

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Dalla certificazione in atti emergono le seguenti formalità pregiudizievoli alla titolarità ed alla libertà dell'immobile in oggetto:

- **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 58862, registro particolare n. 4937 del 27.11.2012 di euro 750.000,00 **a favore** della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, domicilio ipotecario eletto in Ragusa – Viale Europa, n. 65 **contro**

, entrambi

quali terzi datori di ipoteca in regime di comunione legale e, in



qualità di debitore non datore di ipoteca T.C.S. (Trancificio, Calzaturificio, Scatolificio) S.r.l. con sede in Catania, codice fiscale 00287990873, in virtù di atto per notar Guido Salanitro di Catania del 26.11.2012, repertorio n. 2529. Mutuo fondiario di € 500.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Catania, Via Zia Lisa n. 183, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 39 particelle 852 e 857 categoria C3 di mq. 1125 al piano T, di cui i sigg.

risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno;

- **Iscrizione ipoteca giudiziale** registro generale n. 40577, registro particolare n. 5687 del 19.10.2018 di euro 750.000,00 **a favore** di Unicredit Leasing S.p.a. Società Con Socio Unico con sede in Milano, codice fiscale 03648050015, domicilio ipotecario eletto in Milano Via Comelico n. 3 presso lo studio legale Beretta **contro**

in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 27.1.2017, repertorio n. 4446. A garanzia della somma di euro 737.635,83. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Catania, Via Zia Lisa n. 183, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 39 particelle 852 e 857, categoria C3 di mq 1125 al piano T, di cui i signori

risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno;

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili**, registro generale n. 24930, registro particolare n. 18780 del 23.5.2023 **a favore** P&g Società di Gestione del Risparmio - Società per



Azioni con sede in Roma, codice fiscale 07906081000, **contro**

, in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Catania dell'8.4.2023, repertorio n. 3324. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Catania, Via Zia Lisa n. 183, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 39 particelle 852 e 857, categoria C3 di mq 1125, di cui i signori _____ risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

*g. provvedere 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;*

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Dalla visura catastale effettuata in data 9.6.2023 (cfr. all. 10) il cespite, sito in Via Zia Lisa, 183, risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 39, particella 852, che riguarda il capannone, unitamente alla particella 857, che è graffata con la precedente e rappresenta il cortile a sud, come da planimetria catastale (cfr. all. 9) e da mappa catastale (cfr. all. 11).

L'immobile è identificato con classamento in zona censuaria 1, categoria D/7, rendita € 8.214,00 in ditta



con

diritto di proprietà per 1/1.

Come specificato in fase descrittiva, i locali sono conformi a quanto catastalmente dichiarato nel corpo del capannone a meno delle seguenti variazioni:

- ad est è stata realizzata una tettoia visibile in foto 4 ed indicata in planimetria all. 12 ed esistono due piccole cabine elettriche come da foto 4-5;
- ad ovest sono stati realizzati alcuni corpi aggiunti, quali una tettoia, un ampliamento in muratura ed un deposito in struttura precaria, come da foto 26-27 e da planimetria all. 12.

Inoltre, i dati catastali indicati nel pignoramento sono riferiti al periodo dal 09/08/2012 al 09/07/2013 durante il quale il cespite era classificato con la categoria C/3, classe 1, consistenza di 1125 mq e rendita di € 4.938,62 (cfr. all. 10), mentre alla data attuale il cespite è stato riclassificato, a cura del Catasto, con la categoria D/7 e la rendita è di € 8.214,00 (variazione nel classamento del 09/07/2013 - Pratica n. CT0213781 in atti dal 09/07/2013 - variazione di classamento n. 56910.1/2013 - Notifica effettuata con protocollo n. CT0214144 del 10/07/2013).

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

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Non occorre produrre alcun certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene è stato edificato prima degli anni '80 ed è stato oggetto



di sanatoria edilizia per cui, come sarà specificato nel successivo paragrafo, si può ritenere regolare sotto l'aspetto urbanistico ed amministrativo.

*i. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;*

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Il capannone industriale è stato edificato in epoca antecedente al 1980 in quanto, come si evince dalla concessione in sanatoria n. 07/0520 del 21.10.2008, reg. S.C.E. 4377, notificata il 31.10.2008, il rilievo tecnico, ai fini della sanatoria, è stato effettuato da un tecnico abilitato e depositato con prot. gen. n. 53128 del 9.12.1980.

Verosimilmente, all'epoca del rilascio della concessione in sanatoria, i luoghi erano corrispondenti alla planimetria catastale (cfr. all. 9) ma allo stato attuale sono state effettuate le modifiche esterne prima descritte e ben visibili nella planimetria dello stato effettivo dei luoghi (cfr. all. 12-13) per le quali non risultano sussistere provvedimenti autorizzativi.



Peraltro, la tipologia della zona impedisce ulteriori ampliamenti volumetrici che devono ritenersi abusivi e per i quali non può essere inoltrata alcuna pratica edilizia.

Unica possibilità è quella di ridurre l'estensione delle tettoie, oggi esistenti per mq (33,50+31,00) = mq 64,50 riducendole fino alla estensione massima di mq 50, come da Legge Regionale n. 16/2016 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto, si può ritenere che l'immobile in questione, a meno delle modifiche prima citate, che dovranno essere eliminate, con l'unica eccezione della superficie delle tettoie da ridurre fino a mq 50,00, è regolare sotto l'aspetto urbanistico ed amministrativo.

j. verificare, 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, chiarire, 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in



proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Come prima scritto, gli abusi oggi esistenti non possono essere sanati e pertanto devono essere eseguite le seguenti operazioni:

- Riduzione dell'estensione globale delle due tettoie da mq 64,50 fino a mq 50,00, inoltrando idonea istanza al Comune di Catania ai sensi della L.R. 16/2016;
- Demolizione del corpo abusivo in muratura di mq 41,20, posto a sud e scarica a rifiuto;
- Smontaggio del deposito precario in lamiera di mq 82,20, ubicato a sud ed accantonamento dello stesso.

Il costo, a corpo degli interventi prima descritti, comprendente spese tecniche, sanzioni e piano operativo della sicurezza può essere quantificato a corpo nella misura complessiva di € **10.000,00**, Iva compresa.

k. accertare 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;

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Il capannone, come verificato in fase di accesso, è occupato dalla ditta _____ con amministratrice unica la Sig.ra _____, la quale conduce in locazione la struttura in forza di due contratti



regolarmente registrati, l'uno del 30.09.2014, registrato il 21.10.2014 e l'altro del 30.10.2020, registrato il 3.11.2020 con scadenza a sei anni.

In base al primo contratto il canone pattuito era di € 12.000,00 annui, confermato anche con il secondo contratto con la clausola ripetuta che tale canone sarebbe stato aggiornato nella misura del 75% del 75% delle variazioni accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Tale canone, data l'ubicazione, la zona, la tipologia di costruzione ed il periodo, non appare congruo ed in linea con i parametri OMI riferiti al secondo semestre dell'anno 2022.

Come riscontrabile al successivo punto "m", il canone corretto, alla luce degli orientamenti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate e dei valori di zona è di € 1.750,00/mese per complessivi € 21.000,00 lordi annuali.

1. elencare ed individuare 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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisare 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



Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel /Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Il capannone pignorato è ubicato in Catania, in zona Zia Lisa, Via Zia Lisa, 183 e si sviluppa al piano terra (cfr. foto dei luoghi, all. 7) e presenta un piccolo ammezzato di circa mq 100 (cfr. foto 39).

La destinazione della zona è di edilizia industriale ed abitativa e sono presenti tutti i servizi essenziali quali mezzi pubblici, negozi, mercati ed altro.

Dalla visura catastale effettuata in data 9.6.2023 (cfr. all. 10) il cespite, sito in Via Zia Lisa, 183, risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 39, particella 852, che riguarda il capannone, unitamente alla particella 857, che è graffata con la precedente e rappresenta il cortile a sud, come da planimetria catastale (cfr. all. 9) e da mappa catastale (cfr. all. 11).

L'immobile è identificato con classamento in zona censuaria 1, categoria D/7, rendita € 8.214,00 in ditta

con

diritto di proprietà per 1/1.

Il cespite confina a nord con

con sede in

Catania, a sud con

con sede in Catania, ad



est con ENTE FERROVIE DELLO STATO, ad ovest con strada privata con accesso dal civico 183 di Via Zia Lisa (cfr. planimetria catastale all. 9).

Al capannone si accede tramite un ingresso sulla strada privata prima descritta di mq 2,70, attraverso il quale si entra in un primo cortile di mq 208,50, laddove è ubicata una tettoia di mq 33,50 netti (commerciale mq 8,70).

Dal cortile si può accedere sia al capannone, sia agli uffici.

Gli uffici, nella zona nord, comprendono un ambiente denominato ripostiglio, che in effetti funge da ingresso, di mq 8,60 netti e lordi 10,25, un corridoio disimpegno di mq 11,75 netti e mq 14,50 lordi, tre ambienti rispettivamente di mq netti 20,50/17,70/23,50 e di mq lordi 23,80/19,85/26,60, un antibagno di mq netti 3,60 e lordi 4,40, ed un bagno di mq 3,60 netti e 4,50 lordi.

Nella zona a sud sono dislocati due spogliatoi con superficie netta di mq 10,80/12,20 e lorda mq 12,20/13,75, due anti-wc di mq netti 5,75/6,90 e lorda 6,90/8,10 e quattro bagni rispettivamente di mq netti 1,30/1,30/1,30/1,30 e mq lordi 1,80/1,90/1,70/1,80 per una superficie complessiva, riguardante uffici e servizi, di mq 166,00 netti e mq 194,25 lordi. Tutti gli ambienti prima descritti hanno un'altezza di m 2,95 nella zona nord e m 3,00 nella zona sud.

Il capannone vero e proprio, catastalmente definito laboratorio, occupa una superficie netta di mq 738,85 e lorda di mq 755,10 ed altezza media di m 5,90.

Il deposito collegato al capannone, con altezza media di m 4,60, occupa una superficie di mq 219,55 netti e di mq 233,50 lordi.



Nel lato sud del lotto esiste un cortile di mq 243,00; in tale cortile sono ubicati una tettoia di mq 31 netti (commerciale mq 8,20), un ambiente abusivo in muratura di mq netti 36,00 e lordi mq 41,20 ed un deposito precario in lamiera di mq 77,00 netti e mq 82,20 lordi; inoltre, limitrofi al deposito ma con accesso dal cortile, esistono due ripostigli di mq 7,30/16,40 netti e mq 9,10/19,35 lordi.

Infine, accanto agli uffici esiste una scaletta che consente di accedere alla zona di copertura degli uffici, utilizzata per stoccaggio merci, estesa mq 99,85.

In definitiva, le superfici sono così distribuite:

- Cortili esterni al netto mq 451,50;
- Capannone e deposito mq 958,40 netti e mq 988,60 lordi;
- Uffici e servizi mq 166,00 netti e mq 194,25 lordi;
- Locale abusivo in muratura mq netti 36,00 e lordi mq 41,20;
- Deposito precario esterno in lamiera mq netti 77,00 e lordi mq 82,20;
- Tettoie mq 66,50.

La superficie commerciale totale è pari a **mq 1.323,15**, avendo utilizzato quali coefficienti il 100% della superficie lorda di tutti gli ambienti oggi utilizzati, compresi quelli abusivi e precari ed il 40% delle tettoie.

A livello di caratteristiche strutturali e di finiture dell'intero compendio, si riscontra che la struttura portante principale è in acciaio con pareti in muratura mentre la struttura portante dei corpi fabbrica all'interno del capannone è con telaio misto in cemento armato e laterizi.



Il tetto è a falde con elementi in fibra di cemento e amianto (usualmente denominati Eternit), poggiati su listelli in metallo.

Le aperture esterne, per quanto riguarda la zona uffici, sono in alluminio preverniciato e vetri mentre le restanti sono in metallo.

Le porte interne sono del tipo in tamburato di legno colore mogano.

La pavimentazione delle zone laboratorio e deposito è in cemento di tipo industriale mentre nelle zone uffici e servizi igienici è in mattonelle in monocottura dalle dimensioni di 30 x 40 cm e 25 x 25 cm; i servizi igienici hanno le pareti rivestite con mattonelle di maiolica fino ad un'altezza di metri 2,20 e sono presenti lavabi e vasi igienici.

L'impianto elettrico, realizzato con canaline a vista, è dotato di quadro realizzato secondo normativa ed è dotato di interruttori magnetotermici.

Le due cabine elettriche esterne, in monoblocco prefabbricato, secondo quanto riferito dall'esecutato, sarebbero fuori servizio.

Le due tettoie, una nella zona prospiciente la strada e l'altra nella zona del cortile retrostante, sono realizzate con strutture metalliche.

m. *determini il valore di mercato 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;*

Si determina in questo paragrafo il valore venale attuale del cespite pignorato.



Per valore venale si intende il giusto prezzo che avrebbe l'immobile in una libera contrattazione di compravendita.

Tale valore viene determinato sulla base di quanto esposto nella parte descrittiva della presente consulenza tenendo conto di tutti quegli elementi che concorrono alla determinazione del valore del cespite quali sito, superficie, caratteristiche, condizioni di manutenzione e grado di appetibilità commerciale.

Per semplificare le operazioni di calcolo si indicheranno soltanto i prezzi unitari, determinati sulla base di un'approfondita indagine di mercato svolta sui luoghi nel periodo immediatamente precedente al deposito della presente relazione di consulenza e tenendo conto dei valori acquisiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 15).

Si adottano i criteri *a superficie commerciale ed a reddito*.

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Stima a superficie utile commerciale

In base a quanto prima scritto, al cespite può attribuirsi un valore commerciale di zona pari ad € 400,00/mq corrispondente a poco più del valore medio dei parametri rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 17) nel secondo semestre dell'anno 2022 per la zona E5, microzona catastale 26.

Si determina:

$\text{mq } 1.323,15 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } 529.260,00.$

Stima a capitalizzazione di reddito

In base ai prima citati parametri desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, rapportati a dati oggettivi



commerciali di zona, il prezzo equo del canone del cespite, dovrebbe rientrare fra i 1,20 e 2,20 €/mq per mese.

Una attenta indagine di mercato nella zona, per quanto riguarda le locazioni della tipologia di fabbricato con le caratteristiche riscontrate, ha fatto emergere una più corretta corrispondenza con un parametro di poco superiore a quello minimo di € 1,20/mq per mese, per cui si adotta il valore di € 1,35/mq per mese.

Il canone mensile è pari ad € 1.786,25, arrotondabile ad € 1.750,00/mese, cui corrisponde un reddito lordo annuo di € 21.000,00.

Detraendo da tale cifra il 25,00% per oneri fiscali e manutenzione e capitalizzando il già menzionato importo al 3,00% si ottiene una capacità cauzionaria pari ad € 525.000,00.

Valore medio

La media dei tre precedenti valori, calcolati con due criteri diversi, fornisce il più probabile prezzo di mercato del cespite, che è pari ad € 527.130,00.

Da tale importo deve essere detratto il costo per la regolarizzazione urbanistica di € 10.000,00 per cui l'importo di stima diventa € 517.130,00.

Ai fini della assenza di garanzia per vizi del bene da porre all'asta, si opera la riduzione del 15,00% in base alle condizioni generali del cespite, per cui si determina il valore di stima in € 439.560,50, valore questo arrotondabile, per eccesso, ad € 440.000,00.

Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria).



- n. *indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;*

Il cespite è indipendente, per cui si può procedere alla vendita.

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Valore di stima **€ 440.000,00**

- o. *allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

I luoghi sono ben visibili nelle foto allegate dalla n. 1 alla n. 40 (cfr. all. 7) e nell'immagine dall'alto che evidenzia tutta la superficie occupata dal cespite (cfr. all. 8).

Lo scrivente allega alla presente consulenza la planimetria catastale del cespite (cfr. all. 09), la mappa catastale (cfr. all. 11), nonché la planimetria dello stato di fatto reale, con indicazione delle superfici nette e lorde (cfr. all. 12-13).

- p. *accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente*



divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Il cespite pignorato, come esposto nel corpo della relazione, è di proprietà degli esecutati, coniugati ed in regime di comunione di beni.

- q. *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun 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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU 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*



*Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel /Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu*

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

Cespite pignorato – Capannone in struttura metallica sito in Catania, Via Zia Lisa, n. 183.

Il quesito non attiene al cespite pignorato.

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente consulenza:

- All. 01 – Verbale di giuramento;
- All. 02 – Comunicazione accesso sui luoghi;
- All. 03 – Raccomandata R.R.;
- All. 04 – Ricevuta raccomandata R.R.;
- All. 05 – Pec Avv. Dipaola per società esecutante;
- All. 06 – Verbale delle operazioni peritali;
- All. 07 – Foto dei luoghi;
- All. 08 – Immagine dall'alto con Google Earth;
- All. 09 – Planimetria catastale piano terra;
- All. 10 – Visura catastale storica;
- All. 11 – Mappa catastale;
- All. 12 – Planimetria piano terra stato attuale;
- All. 13 – Planimetria ammezzato stato attuale;
- All. 14 – Ricevuta recapito raccomandata R.R.;
- All. 15 – Valori OMI.

Tanto dovevasi con riferimento al mandato conferito.

Catania, lì 07.09.2023

IL C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Bazzano

