



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°1-2018



1



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Esperto Stimatore: Dott. Ing. Baldassare Nicotra

DOTT. ING. BALDASSARE NICOTRA VIA BARRACO N° 8 - 95126 CATANIA

MOBILE +39 3930725787 - PEC: baldassarenicotra@pec.it



Premessa

In data 19/04/2020 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto dott. ing. Baldassare Nicotra esperto stimatore nell'esecuzione iscritta al n° 1 del 2018 del registro delle esecuzioni immobiliari il quale ha accettato incarico e giurato in data 25/06/2020, sottoponendo 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) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;



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

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

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

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali

ASTE
GIUDIZIARIE®

(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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

g) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui

entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

E' stato assegnato il termine di 120 giorni dal giuramento, effettuato il 25/06/2020, al C.T.U. Successivamente sono state chieste diverse proroghe a causa COVID per mancato ottenimento da parte del Comune di Belpasso degli atti richiesti e per problematiche all'accesso all'immobile. Con l'ultima richiesta di proroga del 28/12/2020 con la quale si chiedevano ulteriori giorni 90 dalla scadenza previste per l'8 gennaio 2021, il deposito della relazione viene quindi prorogato fino al 09/04/2021.

Operazioni eseguite

Io sottoscritto in data 10/11/2020, previo regolare avviso alle parti, mi recavo sul luogo per iniziare le operazioni peritali, ovvero in Belpasso via Rosina Anselmi N° 27. Arrivato sui luoghi alle 9,30 si è potuto constatare che l'immobile risulta al civico 29/31 e non al 27 come da atti. Al sopralluogo sono presenti, oltre al sottoscritto:

- Sig.ra [REDACTED] (Esecutata);
- Sig.ra [REDACTED] (Affittuaria);

al costante cospetto dei presenti, ho eseguito un minuzioso sopralluogo dell'immobile oggetto del pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici. Quindi ho chiuso le operazioni peritali alle ore 10,30.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, ho proceduto alla stesura della presente relazione tecnica, rispondendo ai quesiti posti.

Risposta ai quesiti

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

Dall'esame dei documenti in possesso e da indagini eseguite ho identificato il bene pignorato:

- Immobile sito a Belpasso Via Rosina Anselmi N° 27 (oggi 29/31) piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 34 - particella 566 - Cat. A/3. Trattasi di un immobile adibito ad abitazione al piano terra ad una sola elevazione fuori terra indipendente all'interno di un lotto di terreno di m² 1.192. Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e la copia del progetto,

depositato al Comune di Belpasso per la concessione in sanatoria rilasciata, è emersa una minima differenza, mentre si è rilevato in sede di sopralluogo, mediante i rilievi eseguiti su tutto l'immobile con l'ausilio di apposita strumentazione laser, una differenza sostanziale consistente in un ampliamento e diversa distribuzione interna rispetto a quanto presentato in sede di istanza di sanatoria. L'immobile confina, sui quattro lati, con terreno libero ed incolto della stessa proprietà.

- 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.*

L'immobile oggetto della presente, sulla scorta del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, risulta essere il seguente:

- Immobile sito in Belpasso via Rosina Anselmi N° 27 (oggi 29/31) piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 34 - particella 566 - Cat. A/3. di proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

- 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*



ASTE
GIUDIZIARIE®

sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che l'immobile oggetto della presente risulta di proprietà per 1000/1000 di [REDACTED] di stato civile libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che l'immobile è pervenuto per 1000/1000 proprietà alla debitrice Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED], alla quale è pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio Marco Cannizzo in data 27/11/2008, Rep. N° 41653, registrato in Catania al n. 28990 in data 27/11/2008, da potere di [REDACTED] comproprietari del terreno, su quale hanno edificato l'immobile, riportato al catasto terreni al foglio N° 34 part. 566 derivante da frazionamento N° 1.4/1986 in atti dal 20/10/1992, ai quali era pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio Carmelo Fazio in data 04/03/1993, Rep. N° 93248, registrato in Catania al n. 3263 del 23/03/1993 da potere di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 presente nel fascicolo e quella da me prodotta sono sufficienti per procedere al completo accertamento ed alla valutazione

DOTT. ING. BALDASSARE NICOTRA VIA BARRADO N° 8 - 95126 CATANIA
MOBILE +39 3930725787 - PEC: baldassarenicotra@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e da quella prodotta dal sottoscritto, i vincoli in atto esistenti, da cancellare con il decreto di trasferimento, sono sull'immobile:

- Pignoramento immobiliare del 18/12/2017 rep. 14115 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 19/01/2018 ai nn. 2157/2669 in favore di UNICREDIT S.p.a. e per essa doBank con sede in Verona Piazzetta Monte N° 1 - cod. fisc. 00348170101, contro [REDACTED]
- Ipoteca volontaria di € 225.000,00 (sorte capitale € 150.000,00) nascente a garanzia di mutuo del 27/11/2008 in Notaio Marco Cannizzo in Catania, a favore di Banca per la Casa S.p.A. con sede a Milano (Creditore Ipotecario) iscritta presso la Conservatoria di Catania in data 28/11/2008 ai nn. 69837/15639;

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.

- Immobile sito in Belpasso via Rosina Anselmi N° 27 (oggi 29/31) piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 34 - particella 566 – Cat. A/3, di proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

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

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso con istanza del 07/07/2020 prot. A.G. 25803, la particella 566 del foglio 34 ricade nel vigente P.R.G. in zona "E" (Verde Agricolo) e sottoposta a tutela per vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39 e per gli effetti della Legge 431/85, *come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.*

L'indice di fabbricabilità fondiario $I_{ff} = 0.03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ con altezza massima consentita di m. 6.50.

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

In riferimento alla richiesta inviata, tramite PEC, al Comune di Belpasso in data 06/07/2020 e protocollata in data 07/07/2020 con prot. 25803 con la quale si chiedeva l'accesso agli atti per verificare la conformità urbanistica e non si è avuto riscontro da parte del Comune, in data 29/09/2020 si rimandano, sempre tramite PEC, le istanze inviate il 06/07/2020. Il Comune di Belpasso risponde che in data 29/09/2020 con prot. N° 35723 sono state

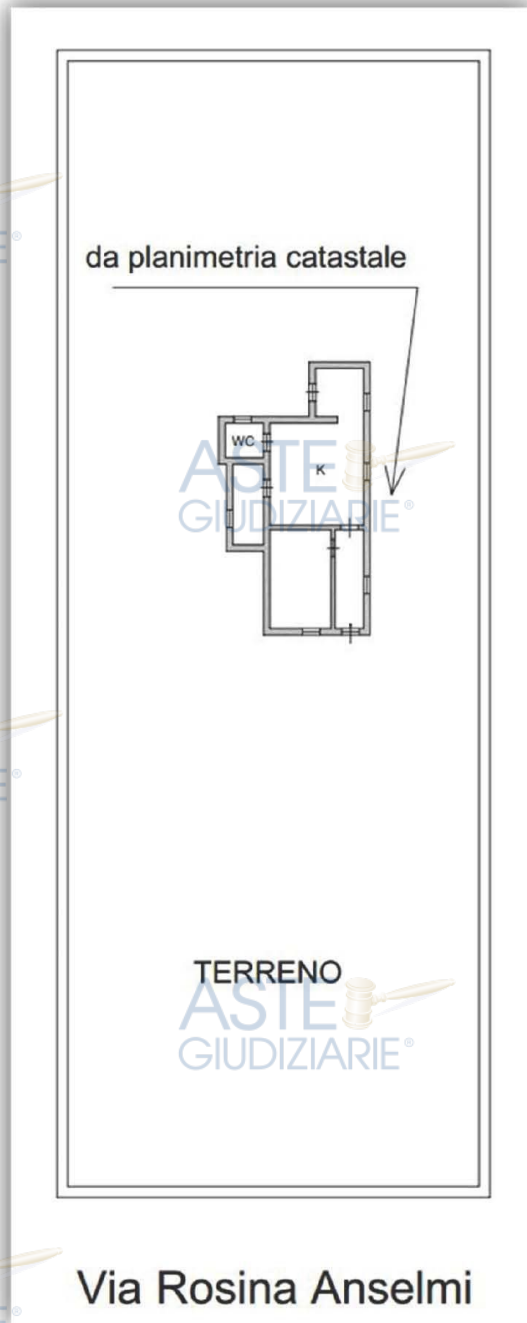
per la seconda volta protocollate le istanze inviate. In data 10/11/2020 il sottoscritto, tramite appuntamento, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso per poter accedere agli atti. Dai documenti prelevati presso il Comune di Belpasso si è rilevato che:

1. E' stata presentata istanza di condono edilizio dal sig. ██████████

██████████ proprietario del lotto di terreno dove sorge l'immobile in questione, in data 21/03/1995 con prot. N° 5550, ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, relativa alle opere abusivamente realizzate in assenza di Concessione Edilizia, per la costruzione dell'immobile sito in via Rosina Anselmi N° 29-31 distinto in catasto al fg. 34 part. 566, nell'anno 1992 (come da dichiarazione del tecnico sul C.I.S.);

2. In data 07/04/2009 viene rilasciata dal Comune di Belpasso Concessione Edilizia in Sanatoria N° 94/09 Pratica N° 1303 L. 724/94 a nome di ██████████
 ██████████ attuale proprietaria giusto atto d'acquisto rogato dal Notaio Marco Cannizzo in data 27/11/2008 rep. N° 41653 e reg. all'Ufficio registro di Catania al

N° 28990 riguardante l'acquisto di unità immobiliare, ad un solo piano



ASTE GIUDIZIARIE

f.t., per civile abitazione composta da N° 2 vani, cucina, WC, ripostiglio, disimpegno e tettoia;

ASTE GIUDIZIARIE

3. Tale Concessione viene rilasciata visti:

a. Parere dell'Ufficio Sanitario del 25/11/2008 prot. N° 510/PE/3 *“favorevole a condizione che il wc sia provvisto di anti wc”*;

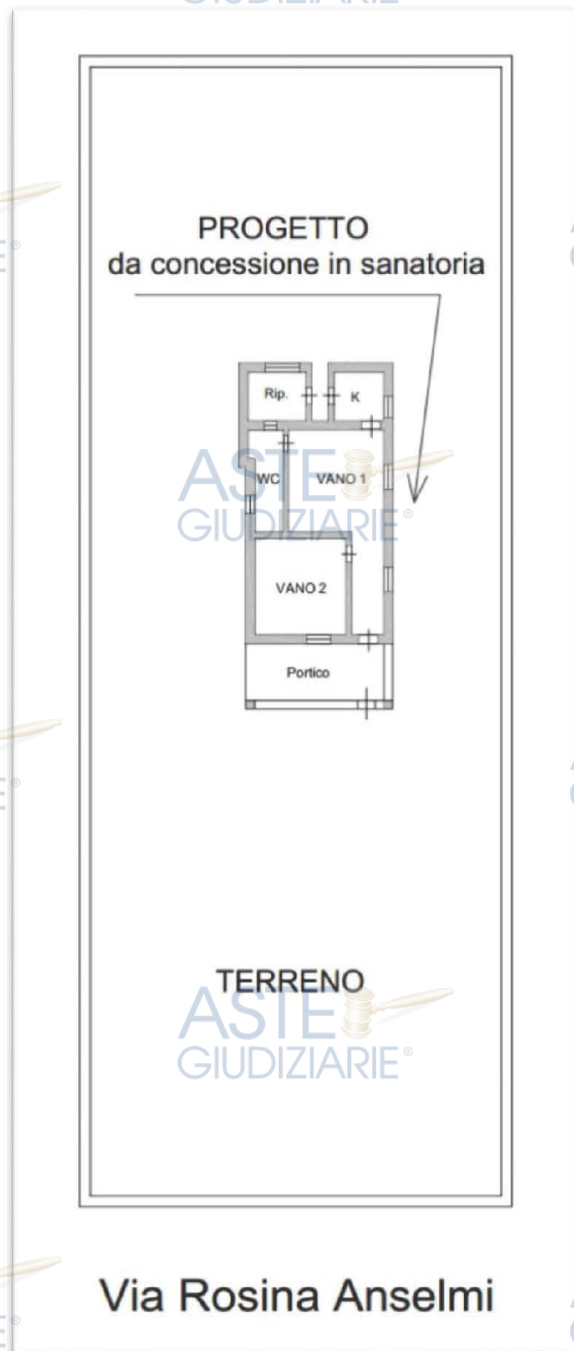
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

b. Nota della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania servizio I/P.N.N.U Prot. N° 9477/08 dell'11/02/2009, con cui viene rilasciato il N.O. a condizione, *“che i prospetti vengano rifiniti con intonaco tradizionale e terre colorate naturali; gli infissi vengano modificati da rinfascio di intonaco o pietra”* e che tale N.O. determinerà indennità risarcitoria prevista dall'art. 2 del decreto del Ministero dei BB.CC.AA. 26/09/199, da calcolare;

c. Certificato di Idoneità Sismica erroneamente chiamato *“Certificato di Idoneità Statica”* (C.I.S.) rilasciato dall'ing. Antonio Signorelli in data 05/07/2000 e depositato all'Ufficio del Genio Civile di Catania,

ai sensi della L. 13/03/1988 N° 68, in data 11/10/2000 prot. N° 29911, sul



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

quale risulta una superficie coperta di 61 m² per un volume di 184 m³ notevolmente inferiore a quella indicata sul progetto allegato alla sanatoria (m² 86,00 per l'appartamento e m² 20,00 per il portico).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Planimetria da sopralluogo

ASTE GIUDIZIARIE®



Sovrapposizione planimetrie da sopralluogo e da progetto sanatoria

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Come si può notare, dalle planimetrie allegato, risulta difformità fra la piantina catastale ed il progetto allegato alla sanatoria (non si capisce come sia stata rilasciata la concessione in sanatoria riscontrando difformità fra le

ASTE GIUDIZIARIE®



due planimetrie) inoltre fra quella di progetto (zona evidenziata in giallo) e l'effettiva realizzata, risulta essere stato realizzato un ampliamento (zona evidenziata in blu di ben 72 m²). Per tale ampliamento non risulta la conformità urbanistica.

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di 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;

E' stata fatta istanza al Comune di Belpasso, chiedendo l'esistenza di eventuale opere abusive realizzate con nota N° 25803/20 del 06/07/2020, dopo innumerevoli richieste telefoniche si è avuto l'accesso agli atti riguardanti l'immobile in questione in data 10/11/2020, potendo finalmente avere copie degli elaborati della concessione edilizia in sanatoria N° 94/09 rilasciata in data 07/04/2009 N° 885, ai sensi dell'art. 39 della L.724/94. L'istanza di condono edilizio è stata presentata dalla ditta [REDACTED] in data 21/03/1995 prot. N° 5550. La Concessione Edilizia in sanatoria è stata rilasciata alla sig.ra [REDACTED] per la realizzazione dell'immobile sito

in via Rosina Anselmi nn. 27 (oggi 29/31) distinto in catasto al foglio 34 part. 566, comprendenti l'unità immobiliare per civile abitazione, così composta:

- piano terra: due vani, cucina, W.C. ripostiglio, disimpegno e portico;

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile si sono riscontrati delle irregolarità edilizie rispetto alla concessione in sanatoria rilasciata.

Tali difformità riguardano in primo luogo, la diversa planimetria catastale rispetto a quella del progetto depositato al Comune di Belpasso, per il rilascio della Concessione in Sanatoria. In secondo luogo si è riscontrato un notevole ampliamento con diversa distribuzione degli ambienti ed un'altezza interna inferiore a quella indicata in progetto e pari a m 2.54. Tali irregolarità non risultano essere sanabili in quanto:

1. la superficie dell'intero edificio supera di molto l'indice di fabbricabilità imposto dal P.R.G. vigente approvato con D.A. 997/DRU/93 del 22/12/1993, avendo il lotto una superficie di 1.192 m²;
2. la zona in questione è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi della legge N° 1497/39 e per gli effetti della legge N° 431/85 e l'Ufficio della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania non rilascia N.O. per opere abusivamente realizzate in difformità alla sanatoria già approvata (ex art. 13 ed ex art. 12 della l. 47/85) quindi non è possibile effettuare il pristino di quanto concesso in sanatoria;
3. per la tipologia delle opere realizzate, risultanti al momento del sopralluogo, le stesse non possono essere distinte da quelle autorizzate con la suddetta concessione in sanatoria rilasciata in quanto, non risulta una netta distinzione fra la vecchia costruzione sanata con la parte ampliata;
4. L'altezza prevista in sanatoria di m 2.65 in realtà risulta di m. 2.54 (inferiore all'altezza di m. 2.70 per edifici adibiti a civile abitazione).

Premesso ciò, essendo le opere realizzate in difformità, non sanabili e la non

possibilità di ripristinare il tutto come da progetto in sanatoria, si prevede la totale demolizione dell'edificio difforme.

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

L'immobile pignorato risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] dal 07/08/2019 con regolare contratto di locazione registrato al N° 10867 Serie 3T con codice ID telematico TXN19T010867000DD, stipulato il 07/08/2019 e registrato il 07/08/2019 ed acquisito con protocollo 19080708233226254, con durata dal 07/08/2019 fino al 06/08/2023. L'importo del canone riportato risulta essere di € 2.400,00 annui e non risulta depositato all'Agenzia delle Entrate alcun file allegato. In sede di sopralluogo l'affittuaria dichiara di pagare, alla sig.ra [REDACTED] un canone mensile di € 300,00 per un totale di € 3.600,00 annui.

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna

utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Oggetto della presente stima è un immobile sito nel Comune di Belpasso in via Rosina Anselmi nn. 27 (oggi 29/31) piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 34, particella 566 – Cat A/3 - classe 6 – consistenza 3,5 vani – Rendita € 180.76;

Trattasi di un fabbricato ad una sola elevazione f.t. adibito ad abitazione. L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona sub-urbana dell'abitato di Belpasso (CT), in Rosina Anselmi al civico 27 (oggi 29/31).

Detta Via Rosina Anselmi è posta in una zona non servita da servizi essenziali quali negozi di prima necessità (supermercati, panifici etc..) né di servizi di trasporto pubblico urbano.

L'unità immobiliare, risalente agli anni '90, realizzata senza concessione edilizia all'interno di un lotto di m² 1.192, è stata oggetto di domanda di Sanatoria presentata del precedente proprietario sig. ██████████ in data 21/03/1995 prot. 5550 pratica Ufficio Sanatoria n. 1303 concessione edilizia in sanatoria N° 94/09 rilasciata in data 07/04/2009 N° 885, ai sensi dell'art. 39 della L.724/94. La Concessione Edilizia in sanatoria è stata rilasciata alla sig.ra ██████████ proprietaria al momento del rilascio, per la realizzazione dell'immobile sito in via Rosina Anselmi nn. 27 (oggi 29/31) per una superficie coperta pari a 106.00 m² comprensiva di 20.00 m² di portico.

Detto fabbricato è stato realizzato su un fondo rustico (Zona "E" – verde agricolo), da essere adibito a civile abitazione, per una superficie coperta di 61 m² per un volume di 184 m³ (risultante da dichiarazione dell'ing. Antonio Signorelli redattore del Certificato di Idoneità Statica dell'immobile) superficie inferiore a quella della pianta allegata alla concessione edilizia in sanatoria che risulta pari a 86.00 m² + 20.00 m² di portico per un totale di 106.00 m². Allo stato attuale l'immobile risulta avere una superficie coperta di ben 178 m². L'altezza netta interna del piano risulta pari a m 2,54. Le opere strutturali sono state realizzate in cemento armato, sia per quanto riguarda i pilastri e le travi che risultano collegati a costituire un'unica struttura intelaiata sia per quanto riguarda il solaio di copertura, di tipo misto in cemento armato e laterizi. I tamponamenti esterni ed interni sono realizzati con laterizi forati mentre le fondazioni sono del tipo a travi rovesce. Il solaio di copertura del tipo latero cemento con travetti prefabbricati, anch'esso gettato in opera è di tipo piano. Il tetto in legno a quattro falde con tegole. L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di discreta qualità, le pareti ed i soffitti sono tinteggiate con pittura del tipo glitterato perlata sabbata. Gli infissi esterni, protetti da inferriate, sono stati realizzati in alluminio effetto legno con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento. L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con pompe di calore e caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione possono definirsi discrete.

L'abitazione, avente superficie lorda complessiva di mq 178 e superficie netta pari a mq 146.40, è costituita da effettivi n. 5 vani più servizi.

Il piano terra (h. m 2.54) risulta composto dai seguenti ambienti:

- ingresso – soggiorno - cucina..... (mq 50.00);
- vano 1..... (mq 18.90);
- vano 2..... (mq 20.50);
- vano 3..... (mq 20.70);
- vano 4..... (mq 10.80);
- terrazzo..... (mq 78.00);
- bagno..... (mq 8.50);
- corridoio..... (mq 7.20);
- ripostiglio..... (mq 5.00);
- locale scala per sottotetto (mq 4.80);

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Appartamento	146,40 m ²	178,00 m ²	1	178,00 m ²
Superficie nr. esterna	78,00 m ²	78,00 m ²	0,35 fino 25 mq eccedenza 0,10	14,00 m ²
Terreno libero	936,00 m ²	936,00 m ²		
totale		1.192,00 m ²		192,00 m ²

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

In considerazione del fatto che per l'immobile in questione non risulta la conformità urbanistica e la possibilità di poter sanare le difformità sopra descritte, si dovrà prevedere la totale demolizione di esso e quindi si

calcola, come stima, il valore del solo terreno incolto in zona agricola della superficie di m² 1.192,00 e di quello che potrà scaturire dal recupero dei materiali di demolizione (infissi esterni, inferriate, porta d'ingresso, porte interne, sanitari, pompe di calore, caldaia, tegole, travi in legno ed altro). Il più probabile valore di mercato del terreno, considerata la zona in questione e dei materiali di recupero dalla demolizione, è da considerarsi pari ad euro 15.000,00 (euro quindicimila/00) comprensiva della riduzione del 15%.

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

Trattasi di un unico bene, si può procedere alla vendita in unico lotto.

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

Vedi allegato "B" alla presente.

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

Trattasi di un unico bene, si può procedere alla vendita in unico lotto.

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

Trattasi di un solo bene, il debitore risulta proprietario al 1000/1000.

Conclusioni.

In considerazione del fatto che per l'immobile in questione non risulta la conformità urbanistica e la possibilità di poter sanare le difformità sopra descritte, si prevede la demolizione totale di esso e quindi si calcola il valore del solo terreno incolto in zona agricola e il valore dei materiali di

ASTE
GIUDIZIARIE®

recupero scaturiti dalla demolizione (infissi esterni, inferriate, porta d'ingresso, porte interne, sanitari, pompe di calore, caldaia, tegole marsigliesi, travi in legno ed altro). Il bene oggetto della presente perizia ha le seguenti caratteristiche:

- lotto di terreno sito in Belpasso via Rosina Anselmi N° 27, censito al catasto terreni al foglio 34, particella 566 di m² 1.192;
 - Di proprietà per 1000/1000 di [REDACTED] proprietaria debitrice;
 - Area urbanisticamente ricadente in zona "E" (verde agricolo) sottoposta a tutela per vincolo Paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 e per gli effetti della l. 431/85;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla presente relazione depositata in originale, fanno parte integrante n° 8 allegati:

- A. verbale di inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- B. elaborato fotografico;
- C. visura storica fabbricato e terreno, estratto di mappa terreno e planimetria catastale fabbricato;
- D. visure ipotecarie terreno ed immobile;
- E. certificato di destinazione urbanistica;
- F. Atto d'acquisto;
- G. Documentazione acquisita all'Agenzia delle Entrate – Registrazione Contratto affitto;
- H. Documentazione acquisita al Comune di Belpasso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catania 06/04/2021

L'Esperto Stimatore
(Dott. Ing. Baldassare Nicotra)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. BALDASSARE NICOTRA VIA BARRADO N° 8 - 95126 CATANIA
MOBILE +39 3930725787 - PEC: baldassarenicotra@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®