

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Cristiana DELFA.**

Procedura esecutiva immobiliare n. **167/2022** R.G. Es.

INDICE

•Premessa	pag. 01
•Incarico	pag. 01
•Adempimenti preliminari allo svolgimento dell'incarico	pag. 02
•Sopralluogo e sviluppo delle operazioni peritali	pag. 02
•Risposte ai quesiti del Giudice	pag. 03
•Conclusioni	pag. 24

**PREMESSA**

Con decreto di nomina emesso il 21.03.2024 nell'esecuzione immobiliare n. 167/2022, l'Ill.mo Sig. G.E. dott. ssa Cristiana DELFA nominava la sottoscritta Dott.ssa Arch. Gambera Francesca, Architetto libero professionista con Studio in Scordia (CT) Via Plebiscito n.21, quale C.T.U. nell'esecuzione in oggetto, autorizzandola ai necessari accertamenti presso terzi e pubbliche amministrazioni e conferendole

**INCARICO con i quesiti riportati nel succitato decreto di nomina**

In tale decreto il G.E. fissava il termine di 90 giorni, a decorrere dalla data del 28.03.2024, per il deposito della relazione scritta (cfr proroga richiesta dalla scrivente a causa dell'impossibilità, entro i termini stabiliti, di prendere visione della documentazione relativa all'accesso agli atti, effettuato presso il Comune di Giarre in data 26/06/2024); il C.T.U. accettava l'incarico e provvedeva a

prendere visione della documentazione contenuta nel fascicolo.

Tutto ciò premesso la scrivente C.T.U. esperiva gli

**ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.**

La scrivente, esaminati attentamente gli atti di esecuzione, si metteva in contatto con il custode per effettuare il sopralluogo come disposto nel decreto di nomina.

**SOPRALLUOGO E SVILUPPO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Per lo svolgimento del sopralluogo e delle operazioni peritali la scrivente C.T.U. reperiva:

- Presso l'Agenzia delle Entrate - uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania, per la verifica dell'attuale situazione catastale, estratto di mappa, visura e planimetria dell'unità immobiliare pignorata;

- Presso l'Agenzia delle Entrate - uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania, per la verifica dell'attuale situazione ipocatastale, ispezioni ipotecarie sull'unità immobiliare pignorata e sull'esecutato;

- Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Giarre, in data 26/06/2024, il Certificato di Destinazione Urbanistica per verificare la presenza di eventuali vincoli e la zona omogenea di appartenenza da Piano Regolatore;

- Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Giarre, in data 26/06/2024, tramite accesso agli atti, la documentazione relativa alla situazione urbanistica la regolarità edilizia dell'unità immobiliare;

Per accedere all'immobile pignorato, la scrivente inviava all'esecutato una Raccomandata Postale a.r. in data 04.04.2024 (cfr. allegato n° 07). La

data del sopralluogo veniva fissata, per le vie brevi, per giorno

16.04.2024 presso l'immobile oggetto di esecuzione; una

comunicazione via pec, (cfr. allegato n° 07) con l'invito ad assistere all'inizio



La scrivente, insieme al custode (l'avv. Magra Maria Catena Letizia) si recava quindi presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Giarre

(CT), Via Eugenio Montale n.14 (già via G. Ungaretti s.n.) piano T-1° e S1 il giorno 16.04.2024 alle ore 9:30 al fine di prendere visione dello



misurazione geometrica dei vani componenti l'unità immobiliare prendendo visione di tutte le caratteristiche necessarie per poter procedere alla corretta valutazione del bene; veniva altresì eseguito un

dettagliato rilievo fotografico di tutto l'immobile come da mandato. Il



accertamenti di cui sopra, il C.T.U., eseguiti i rilievi grafici, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, relaziona quanto segue.

#### RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

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;*

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Giarre (CT) in via

Eugenio Montale n.14 (già via G. Ungaretti s.n.) e precisamente:

- Abitazione in villino sita in Giarre (CT) in via Eugenio Montale n.14

piano T-1° e S1. All'immobile, facente parte del corpo di

costruzione denominato "A", composto da dieci vani ed accessori,

si ha accesso dal civico n.14 di via Eugenio Montale, attraverso

giardino di pertinenza, con ingresso dal portoncino al piano terra. Si

tratta di una unità immobiliare destinata a civile abitazione censita al

Catasto Fabbricati del Comune di Giarre al foglio n.65, particella

751, sub 1, categoria A/7, classe 8, vani 10, confinante:

- a nord, con altra unità immobiliare facente parte della stessa unità

edilizia (il corpo di costruzione "A");

- a sud e a est con scivola comune di accesso al piano seminterrato;

- a ovest con la via Eugenio Montale;

La situazione dei luoghi rilevata in sede di sopralluogo è conforme

ai dati descrittivi 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;***

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data

04/04/2022 ai nn.14672/11066, a favore di "omissis", risulta

regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione

Tribunale di Catania - Sesta sezione civile - proc. Esec. Imm. n. 167/2022 R.G.Es. Pagina 4 di 27

notarile agli atti. Il pignoramento, del 23.02.2022, grava sull'immobile

per i diritti di proprietà per la quota di 1/1.

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;*

L'immobile, come risulta dalla certificazione notarile agli atti, è

pervenuto all'attuale proprietario, *omissis*, per la quota dell'intero in

piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di

compravendita del 19/07/2002 Numero di repertorio 218496 Notaio

Patti Filippo sede Riposto (CT) trascritto il 23/07/2002 nn. 28983/21837

da potere di *omissis*; Alla società, *omissis*, la quota pari all'intero di

piena proprietà, del terreno sul quale è stato edificato l'immobile

oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del

21/12/1994 Numero di repertorio 154345 Notaio Patti Filippo di Riposto,

trascritto il 31/12/1994 nn. 42450/31011 da potere di *omissis*.

N.B.: la vendita in oggetto resta sospensivamente condizionata alla

completa esecuzione delle opere edilizie da realizzarsi sul contiguo

terreno di proprietà dei venditori, distinto con la particella 249;

N.B. A margine risulta: Annotazione a Trascrizione nn. 28836/3271

del 16/09/1996 derivante da cancellazione condizione sospensiva del

26/07/1996 Notaio Patti Filippo sede Giarre (CT) Numero di repertorio

165263/20802.

Si segnala:

- Costituzione di fondo patrimoniale del 22/05/2013 Numero di

repertorio 261784/33775 Notaio Patti Filippo Sede Riposto (CT)

trascritto il 27/05/2013 ai nn. 28893/23604 a favore di *omissis*,

contro *omissis*, avente ad oggetto l'immobile Giarre Foglio 65

Particella 751 Sub.1.

**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 da certificazione agli atti, l'esecutato è divenuto titolare per la

quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni,

sull'unità immobiliare descritta in precedenza, avendola acquistata con

atto di compravendita del 19/07/2002 Numero di repertorio 218496

Notaio Patti Filippo sede Riposto (CT) trascritto il 23/07/2002 nn.

28983/21837 da potere di *omissis*; Alla società, *omissis*., la quota pari

all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale è stato edificato

l'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di

compravendita del 21/12/1994 Numero di repertorio 154345 Notaio

Tribunale di Catania - Sesta sezione civile - proc. Esec. Imm. n. 167/2022 R.G.Es. Pagina 6 di 27

Patti Filippo di Riposto, trascritto il 31/12/1994 nn. 42450/31011 da

potere di *omissis*.

N.B.: la vendita in oggetto resta sospensivamente condizionata alla completa esecuzione delle opere edilizie da realizzarsi sul contiguo terreno di proprietà dei venditori, distinto con la particella 249.

N.B. A margine risulta: Annotazione a Trascrizione nn. 28836/3271

del 16/09/1996 derivante da cancellazione condizione sospensiva del 26/07/1996 Notaio Patti Filippo sede Giarre (CT) Numero di repertorio 165263/20802.

Si segnala:

- Costituzione di fondo patrimoniale del 22/05/2013 Numero di repertorio 261784/33775 Notaio Patti Filippo Sede Riposto (CT) trascritto il 27/05/2013 ai nn. 28893/23604 a favore di *omissis*, contro *omissis*, avente ad oggetto l'immobile Giarre Foglio 65 Particella 751 Sub.1..

***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 da parte procedente risulta completa, pertanto, in merito, non è stata necessaria alcuna segnalazione al G.E.

***f. accerti SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;***

Come da certificazione notarile agli atti e da ispezioni ipotecarie

effettuate dalla scrivente in data 28/06/2024, esistono nel ventennio

anteriore alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità:

- **ipoteca giudiziale** del 25/05/2021 repertorio 2084 pubblico ufficiale

Tribunale di Catania trascritta in data 22/09/2021 ai nn. 4836/42120;

- **pignoramento** del 23 febbraio 2022 repertorio 1746, Ufficiale

Giudiziario Corte D'Appello di Catania, trascritto in data 04 aprile

2022 ai nn.11066/14672, a favore di "omissis", contro l'esecutato

sopra l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

**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;**

La scrivente ha accertato la rispondenza dei dati specificati nell'atto

di pignoramento con le risultanze catastali. Le planimetrie sono

presenti e risultano conformi allo stato di fatto; sono presenti piccole

variazioni:

- la chiusura di due finestre, al piano terra e al piano primo sul

prospetto sud;

- la realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato;

- la realizzazione di una veranda a copertura del balcone

al piano terra;

- la realizzazione di una tettoia al piano seminterrato su area

esterna scoperta di pertinenza (cfr. allegati nn. 03-04 e 05).

L'immobile è così identificato al Catasto fabbricati del Comune di

Giarre:

- Abitazione in villino - foglio n.65, particella 751, sub 1, categoria A/7

Classe 8, consistenza 10 vani, rendita Euro 1.316,97 (cfr. allegato n°

03);

*h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di*

*destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo*

*strumento urbanistico comunale vigente;*

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici

tecnici del comune di Giarre (CT), l'immobile, visti gli atti ed i grafici del

P.R.G., approvato con D. Dir A.R.T.A. n. 19/D.R.U. del 18/01/2005 e D.

Dir A.R.T.A. n. 807/D.R.U. del 11/08/2008, ricade in zona territoriale

omogenea "C1" (art. 12 e 19 delle norme di Attuazione.); inoltre ricade

in zona sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Leg.vo

22/01/2004 n.42 art. 142 c.1 lett. C) ove vigono le prescrizioni del Piano

Paesaggistico adottato dalla Regione siciliana-Ass.to Beni Culturali e

Identità Siciliana con D.A. n. 62/GAB del 12/06/2019.

*i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in MATERIA*

*URBANISTICO-EDILIZIA indicando in quale epoca fu realizzato*

*l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la*

*rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento*

*medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali*

*difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di*

*esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale*

*avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato*

*della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto*

*proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata presso il

Comune di Giarre (CT) dalla scrivente in data 03/05/2024 prot. N°

0019262 del 07/05/2024 e di sollecito del 07/06/2024 prot. N° 23943

del 08-06-2024, in data 26/06/2024 (cfr. allegato n° 05) era possibile

prendere visione del fascicolo.

L'unità immobiliare, facente parte del corpo di costruzione

denominato "A", costruita con Concessione Edilizia n° 1531 del

09/08/1993 per le opere di "Costruzione fabbricato a piano cantinato,

piano terra e piano primo nel lotto 13 comparto 5-6 unificati di Trepunti"

e Concessione Edilizia n° 1692 del 24/05/1996 relativa alla variante di

assestamento interna, fa parte di un progetto per la realizzazione di

dieci villette monofamiliari a due elevazioni fuori terra e un piano

seminterrato nel piano di Lottizzazione in zona C3 del P. di F. comparto

n.5-6 unificati - fraz. Trepunti - Lotto n°13. L'immobile in oggetto è

conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia a meno di

piccole difformità rispetto al progetto approvato: rispetto alla planimetria

catastale e al progetto originario, sono presenti lievi difformità:

- chiusura di due finestre (al piano terra e al piano primo) sul  
prospetto sud;

- realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato;

- realizzazione di una veranda a copertura del balcone sul prospetto

est;

- realizzazione di una tettoia al piano seminterrato su area scoperta

pertinenziale;

per le modifiche succitate non è stata riscontrata la presenza di

comunicazioni o istanze di tendenti all'acquisizione di titoli abilitativi;

*j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa;*

*altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono,*

*indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale*

*l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per*

*il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già*

*corrisposte o da corrispondere;*

Secondo quanto appurato dalla scrivente a seguito di accesso agli

atti l'immobile non risulta abusivo; rispetto al progetto originario e alla

planimetria catastale sono state riscontrate lievi difformità descritte alla

lettera i), sanabili:

- per quanto riguarda la modifica del prospetto sud e la realizzazione

del servizio igienico al piano seminterrato, tramite la presentazione

della SCIA in sanatoria previo Nulla Osta della Soprintendenza per i

Beni Culturali e Ambientali di Catania e la corresponsione della

sanzione pecuniaria di euro 516,00;

- per quanto riguarda la realizzazione della veranda e della tettoia

tramite l'art. 20 della L. R. n. 4/2003 che prevede la presentazione della

CILA in sanatoria previo Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni

Culturali e Ambientali di Catania (con sanzione pecuniaria pari a

1000,00 euro, prevista per l'omessa denuncia e l'omessa

presentazione di comunicazione delle opere), versamento di 50,00

euro al mq ( 4,00 mq x 50,00 euro + 22,00 mq x 50,00 euro per un

totale di 1.300,00 euro) e relazione asseverata a firma di un tecnico

abilitato come prescritto ai sensi dell'art.9 della L.37/85;

Va indicato inoltre un costo presuntivo di € 2.500,00 (per la

presentazione delle pratiche corredate dagli elaborati di rito) e un costo

presuntivo di euro 500,00 per la variazione catastale relativa (DOCFA).

k. *verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario*

*potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino*

*o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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.*

Per quanto sopra descritto non è necessaria istanza di condono.

l. *In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo*

*sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la*

*demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse*

*ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera*

*degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

Le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e al progetto originario e descritte alla lettera i) sono sanabili tramite presentazione della CILA, della SCIA in sanatoria e della DOCFA, così come descritto alla lettera j.

*m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura*

*condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti*

*sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Cfr. risposte ai quesiti "n" e "p".

*n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura*

*condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno*

*inopponibili all'acquirente;*

L'immobile non è costituito in condominio.

*o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o*

*uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il*

*diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà*

*ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico,

l'esecutato è titolare del diritto di piena proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento.

*p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di*

*manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate*

*anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese*

*condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data*

*della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al*

*bene pignorato;*

*Non presenti.*

*q) accerti se i BENI PIGNORATI SIANO ABITATI DAL DEBITORE (nel*

*senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del*

*debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto*

*dell'accesso) 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;*

In sede di sopralluogo effettuato in data 16/04/2024 presso

l'immobile oggetto di pignoramento sito in via Eugenio Montale n°14

(già via Ungaretti s.n.) piano T.1° e S1, insieme al custode avv. Magra

Maria Catena Letizia, la scrivente C.T.U. aveva modo di appurare che

l'esecutato, ██████████ occupava l'immobile insieme alle

██████████, così come dichiarato dallo stesso.

*r) elenchi ed INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI*

*UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, QUALI AD ESEMPIO la*

*tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero*

*civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i*

*dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di*

*parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le*

*caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa*

*offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni*

*condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia,*

*l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il*

*coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie*

*commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,*

*anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche*

*strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile,*

*precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e*

*-per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in*

*caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ubicata a

Giarre in via Eugenio Montale n.14 (già via Giuseppe Ungaretti s.n.) è

stata costruita negli anni '90 e insiste all'interno di un corpo di

costruzione denominato "A" a due elevazioni fuori terra e un piano

semicantinato facente parte di un gruppo di dieci ville monofamiliari

accorpate (cfr allegato n°05).

1) All'unità immobiliare che si articola al piano terra. primo e piano

seminterrato si accede tramite cancelletto di accesso privato al

piano terra su via Eugenio Montale n°14 attraverso spazio esterno

(giardino); Il portoncino di accesso all'abitazione immette in un

grande soggiorno comunicante con la cucina e la sala da pranzo

tramite un'ampia apertura, dal disimpegno sulla sinistra si accede

al bagno e alla cucina - comunicanti con la lavanderia (ricavata

tramite la chiusura del balcone con veranda) - e al corpo scala

interno che consente l'accesso al piano primo dove sono ubicate

le tre camere da letto balconate, i due bagni e lo spogliatoio. Dallo

stesso corpo scala si ha accesso al piano seminterrato costituito da

un grande spazio destinato a cucina- soggiorno, un ripostiglio un

disimpegno e un vano garage (con al suo interno un servizio

igienico); al piano seminterrato si ha accesso carrabile dalla strada

interna privata con ingresso dal cancello su via Eugenio Montale al

civico n°16; è presente un area scoperta pavimentata coperta da

tettoia antistante la saracinesca di accesso al garage; è presente

una scala esterna di comunicazione con il piano terra.

Censita al Catasto Fabbricati al foglio 65, particella n. 751, sub 1,

categoria A/7, classe 8, consistenza 10 vani, presenta l'affaccio

principale su via Eugenio Montale n°14. Confina a nord con altra

unità immobiliare di altra proprietà facente parte della stessa unità

edilizia, a sud e a est con strada privata di accesso carrabile al

piano seminterrato, a ovest con la via Eugenio Montale (cfr allegati nn.

03-04). L'immobile si trova in una zona semi periferica della città, a

sud ovest del centro storico, caratterizzata da nuova costruzione di

tipo estensivo, che si sviluppa in prossimità della strada statale 114

Orientale Sicula, l'immobile si trova a circa 1 km dallo svincolo

autostradale A018 di ingresso alla città di Giarre; nel raggio di circa

1 km sono presenti esercizi commerciali quali tabacchi, bar, panifici

ed esercizi per la ristorazione; nelle vicinanze sono presenti scuole,

chiese e uffici privati, nonché gli uffici postali. La posizione

dell'immobile, situato in una zona di espansione urbana edificata

negli anni '90, dal punto di vista commerciale risulta abbastanza

appetibile.

**Descrizione:** L'unità immobiliare si articola su tre piani: al piano terra è

composta da un ingresso dal quale si accede al grande soggiorno,

sala da pranzo, cucina, bagno e lavanderia con giardino di pertinenza;

tramite corpo scala interno si accede al piano primo composto da tre

camere da letto balconate, due bagni e uno spogliatoio; al piano

seminterrato è presente un grande ambiente adibito a cucina

soggiorno, un ripostiglio, un garage con all'interno un servizio igienico.

L'immobile presenta una struttura portante in cemento armato con

copertura a doppio spiovente con coppi in laterizio e tamponamenti

esterni in laterizi forati a camera d'aria; la finitura delle pareti e dei soffitti

è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura e in

alcuni vani alcune pareti sono trattate con pittura decorativa tipo stucco

veneziano. Al piano terra e al piano primo i vani presentano un'altezza

interna di m 3,00, al piano seminterrato di m 2,60 (cfr allegato n° 01).

**Abitazione in villino di vani utili dieci più accessori, categoria catastale**

**A/7, composto al piano terra da ingresso-soggiorno + sala da pranzo**

**+ cucina + bagno+ lavanderia (in veranda) + balcone + giardino - al**

**piano primo da disimpegno + tre camere da letto + due bagni +**

**spogliatoio + tre balconi - al piano seminterrato da cantina + garage +**

**servizio igienico + ripostiglio + cortile. La superficie utile dell'abitazione**

**al netto dei muri al piano terra è pari a mq 85,30, al piano primo è pari**

**a 78,40, al piano seminterrato è pari a 84,30, la superficie utile dei**

**balconi è pari a 30,20, la superficie utile dei della veranda è pari a 3,80,**

**la superficie utile della tettoia è pari a 22,20, la superficie utile dell'area**

esterna scoperta è pari a 233,50. La superficie commerciale dell'intera

unità immobiliare è pari a mq 303,40 (cfr allegato n° 03.e n°04).

**Rifiniture e stato:** Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

Piano terra e piano primo

- La pavimentazione dei vani ad esclusione dei bagni è in piastrelle di materiale ceramico cm 33x33, il rivestimento del piano cottura della cucina è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20. La pavimentazione dei bagni e il rivestimento, esteso per un'altezza di circa 2,10 m, sono realizzati in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20;

- La pavimentazione dei balconi e dell'area esterna è in piastrelle di materiale ceramico cm 14x14 con fasce perimetrali in pietra lavica;

Piano seminterrato

- La pavimentazione dei vani è in piastrelle di materiale ceramico cm 30x30;

- La pavimentazione delle aree esterne è realizzata in basole di pietra lavica;

- Gli infissi sono in legno e vetro camera con persiane (stato di manutenzione normale);

- Le porte interne sono in legno tamburato (stato di manutenzione normale);

- E' presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio;

- L'impianto idrico a servizio di cucina e bagni è realizzato

sottotraccia;

- L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e a norma secondo la vigente normativa all'epoca della costruzione.

La disposizione degli ambienti interni corrisponde alla planimetria catastale (cfr allegato n° 03.) a meno della chiusura di due finestre sul prospetto sud, della realizzazione del servizio igienico al piano seminterrato, della realizzazione di una veranda nel balcone al piano terra e della realizzazione di una tettoia al piano seminterrato;

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato effettuato secondo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio e del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo l'immobile oggetto del pignoramento presenta una superficie utile al netto dei muri perimetrali al piano terra è pari a mq 85,30, al piano primo è pari a 78,40, al piano seminterrato è pari a 84,30, la superficie utile dei balconi è pari a 30,20, la superficie utile dei della veranda è pari a 3,80, la superficie utile della tettoia è pari a 22,20, la superficie utile dell'area esterna scoperta è pari a 233,50.

**La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 303,40** (cfr allegato n°04).

*s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a*

*tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore*

*complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le*

*correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di*

*mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene*

venduto , e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli

oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le

eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova

formulazione);

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile consiste nell'individuazione del valore medio ricavato

dalla comparazione dei due valori individuati da due diversi metodi di

stima: quello relativo alla **stima diretta sintetica** e quello relativo alla

**stima per capitalizzazione del reddito**

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta

valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di

costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico -

amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione

dell'immobile oggetto di pignoramento, facendo riferimento alla

Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del

Territorio (OMI - secondo semestre anno 2023) appurati i valori unitari

a metro quadro degli immobili residenziali recentemente oggetto di

compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore di mercato

da attribuire agli immobili, considerata la superficie commerciale

rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

**Stima diretta sintetica**

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al

prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di

pignoramento può essere assunto pari a 940,00 euro al mq (OMI - 2°

semestre anno 2023 e ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale 303,40 mq, si avrà:

$$\text{mq } 303,40 \times \text{€/mq } 940,00 = \text{€ } 285.196,00 \text{ (valore A)}$$

**Stima per capitalizzazione del reddito**

Considerando, nello stato attuale, un canone mensile di € 1.200,00

per l'unità immobiliare in oggetto, si ha un reddito annuo lordo di:

$$\text{€ } 1.200,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 14.400,00$$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di :

$$\text{€ } 14.400,00 - 30 \% = \text{€ } 10.080,00$$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di:

$$\text{€ } 10.080,00 / 0,035 = \text{€ } 288.000,00 \text{ (valore B)}$$

Dalla media dei due valori si ottiene:

$$\frac{1}{2} (\text{valore A} + \text{valore B}) = \frac{1}{2} (\text{€ } 285.196,00 + \text{€ } 288.000,00) =$$

$$\text{€ } 286.598,00$$

alla cifra così individuata bisogna sottrarre i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistica e la variazione catastale. Pertanto:

$$\text{€ } 286.598,00 - \text{€ } 5.300,00 = \text{€ } 281.298,00$$

IN CIFRA TONDA € 281.000,00 - VALORE COMMERCIALE

APPARTAMENTO (CATEGORIA A/7 ABITAZIONI IN VILLINI)

*t) 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;*

Operando una riduzione del 15% per l'assenza di vizi del bene

venduto si avrà:

€ 281.298,00- 15%= € 239.103,30

*u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più*

*lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso*

*un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove*

*necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa*

*autorizzazione del Giudice;*

Sulla base di quanto sopra esposto e relazionato, dopo le

opportune considerazioni sull'appetibilità commerciale dei beni oggetto

del presente pignoramento, se ne suggerisce la vendita in un UNICO

LOTTO DI VENDITA, così come di seguito descritto:

**LOTTO UNICO - ABITAZIONE IN VILLINO IN GIARRE VIA EUGENIO**

**MONTALE N°14, piano T, 1° E S1, di vani utili dieci più accessori,**

categoria catastale A/7, composto al piano terra da ingresso-soggiorno

+ sala da pranzo + cucina + bagno+ lavanderia (in veranda) +

balcone + giardino - al piano primo da disimpegno + tre camere da

letto + due bagni + spogliatoio + tre balconi - al piano seminterrato da

cantina + garage + servizio igienico + ripostiglio + cortile. La superficie

utile dell'abitazione al netto dei muri al piano terra è pari a mq 85,30, al

piano primo è pari a 78,40, al piano seminterrato è pari a 84,30, la

superficie utile dei balconi è pari a 30,20, la superficie utile dei della

veranda è pari a 3,80, la superficie utile della tettoia è pari a 22,20, la

superficie utile dell'area esterna scoperta è pari a 233,50. La superficie

commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 303,40 (cfr allegato

n° 03.e n°04).

VALORE COMMERCIALE ABITAZIONE IN VILLINO € 281.000,00

*(CATEGORIA A/7 ABITAZIONI IN VILLINI)*

*v) 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;*

Si allega documentazione fotografica di cui all'allegato n.01 Lotto unico - da foto n.1 a foto n.31.

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

L'immobile non risulta essere "bene indiviso" e non vi è, in base alla procedura la necessità di una suddivisione in quote.

*x) nel caso in cui siano presenti PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà indicare 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 dall'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*

*precedente.*

Non sono presenti più beni pignorati in quota.

## **CONCLUSIONI.**

- Il valore commerciale dell'unità immobiliare edilizia pignorata

**1) LOTTO 1 - ABITAZIONE IN VILLINO (CATEGORIA A/7**

**ABITAZIONI IN VILLINI) in relazione alla relativa appetibilità**

commerciale è pari ad € 281.000,00

**ABITAZIONE IN VILLINO IN GIARRE (CT) VIA EUGENIO MONTALE**

**N°14 P.T-1° E S1 AL N.C.E.U. al foglio 65, particella 751, sub 1.-**

*descrizione: "Abitazione in villino di vani utili dieci più accessori,*

*categoria catastale A/7, composto al piano terra da ingresso-*

*soggiorno + sala da pranzo + cucina + bagno+ lavanderia (in*

veranda) + balcone + giardino – al piano primo da disimpegno +

tre camere da letto + due bagni + spogliatoio + tre balconi – al

piano seminterrato da cantina + garage + servizio igienico +

ripostiglio + cortile. La superficie utile dell'abitazione al netto dei

muri al piano terra è pari a mq 85,30, al piano primo è pari a

78,40, al piano seminterrato è pari a 84,30, la superficie utile dei

balconi è pari a 30,20, la superficie utile della veranda è pari a

3,80, la superficie utile della tettoia è pari a 22,20, la superficie utile

dell'area esterna scoperta è pari a 233,50. La superficie

commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 303,40" (cfr

allegato n° 03.e n°04).

- La costruzione all'interno della quale insiste l'unità immobiliare

oggetto di pignoramento (corpo di costruzione denominato "A")

è stata realizzata con Concessione Edilizia n° 1531 del

09/08/1993 e Concessione Edilizia n° 1692 del 24/05/1996

relativa alla variante di assestamento interna, fa parte di un

progetto per la realizzazione di dieci villette monofamiliari a due

elevazioni fuori terra e un piano seminterrato nel piano di

Lottizzazione in zona C3 del P. di F. comparto n.5-6 unificati –

fraz. Trepunti – Lotto n°13;

- L'unità immobiliare può ritenersi regolare sotto il profilo

urbanistico a meno di alcune piccole difformità, rispetto al

progetto originario e alle planimetrie catastali, che hanno

riguardato la modifica del prospetto sud (chiusura delle finestre

al piano terra e al piano primo), la realizzazione di un servizio

igienico al piano seminterrato, la realizzazione di una veranda a

chiusura del balcone al piano terra e la realizzazione di una

tettoia al piano seminterrato, sanabili tramite CILA in sanatoria,

SCIA in sanatoria e aggiornamento catastale (DOCFA);

- Sull'immobile in questione si può affermare che, ad oggi

gravano presuntivamente oneri per € 5.300,00 relativamente alla

regolarizzazione delle difformità e alla variazione catastale;

La scrivente C.T.U. Dott.ssa Arch. Francesca Gambera ritiene, con

la presente relazione che si compone di n° 27 pagine e n° 8 allegati

(suddivisi in fascicoli A e B), di avere assolto l'incarico ricevuto e

rimane a disposizione del Sig. Giudice Esecutore per qualsiasi

eventuale chiarimento, in merito alla presente, ringraziando per la

fiducia accordata.

Lì, 03.07.2022

*La C.T.U. dott. ssa Arch. Francesca Gambera*

La presente C.T.U., per disposizione sul rispetto della privacy del

debitore esecutato, è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le

seguenti trattazioni:

FASCICOLO A contenente:

- Relazione di Consulenza Tecnica;
- Allegato n.01 – Documentazione fotografica dell'immobile – LOTTO

UNICO da foto n. 01 a foto n. 31.

FASCICOLO B contenente:

- Allegato n.02 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato n.03 – Documentazione catastale riguardante l'immobile;
- Allegato n.04 – Rilievi planimetrici con indicazione delle superfici

commerciali;

- Allegato n.05 – Documentazione urbanistica riguardante l'immobile;
- Allegato n.06 – Documentazione ipocatastale;
- Allegato n.07 – Comunicazioni alle parti interessate;
- Allegato n.08 – Nota spese e competenze tecniche.