

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 516/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 516/2022 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.070,72	23



INCARICO

All'udienza del 20/11/2022, il sottoscritto Arch. Gianuario Giancarlo, con studio in Via J. Kennedy, 62 - 95045 - Misterbianco (CT), email g.gianuario@virgilio.it, Tel. 3494966726, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Belpasso (CT) - Via Piersanti Mattarella, 6, piano S1 (Coord. Geografiche: 37°32'16.5"N 14°59'09.9"E)

DESCRIZIONE

L'immobile è sito nel territorio di Belpasso, appartenente alla Città Metropolitana di Catania, e distante dall'abitato di 6,5 km, nella frazione denominata Piano Tavola in direzione sud. Il magazzino in questione è ubicato al confine del territorio di Camporotondo Etneo e non lontano da quello di Misterbianco e Motta Sant'Anastasia (Cfr. All. H - Documentazione Urbanistica tav 2).

L'abitato di Piano Tavola nacque in maniera spontanea e non pianificata in conseguenza dell'insediamento industriale degli anni cinquanta e sessanta, nel brullo territorio costituito dalla colata lavica del 1669, e dell'immigrazione di operai e lavoratori nell'area con conseguente espansione edilizia a macchia d'olio iniziando lungo la strada statale 121 e le sue intersezioni con le provinciali e comunali per Belpasso e Camporotondo. Cresciuto a dismisura, l'abitato ha finito con il coinvolgere ben quattro comuni confinanti (Belpasso, Misterbianco, Camporotondo Etneo e Motta Sant'Anastasia) complicando i problemi delle infrastrutture e dei servizi; in seguito a ciò la maggior parte degli abitanti ha cercato di costituirsi in comune autonomo.

A nord-est dell'abitato sorge la vasta Area di sviluppo industriale di Piano Tavola nella quale sono presenti circa 300 attività industriali e produttive agroalimentari, elettromeccaniche, di carpenteria metallica, di prefabbricati industriali in c.a., metalmeccaniche di trasporto merci e collettame (Cfr. All. H - Documentazione Urbanistica).

L'immobile in oggetto consiste in un locale classificato C/2 ovvero "Magazzini e Locali di Deposito". Interrato (S1) e a nord un'ampia corte di pertinenza.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Belpasso (CT) - Via Piersanti Mattarella, 6, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 9 settembre 2022 del Notaio Dott. Tomasi Samuele, notaio in Militello in Val di Catania, nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

Si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa (Cfr. All. A - Documentazione Catastale).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

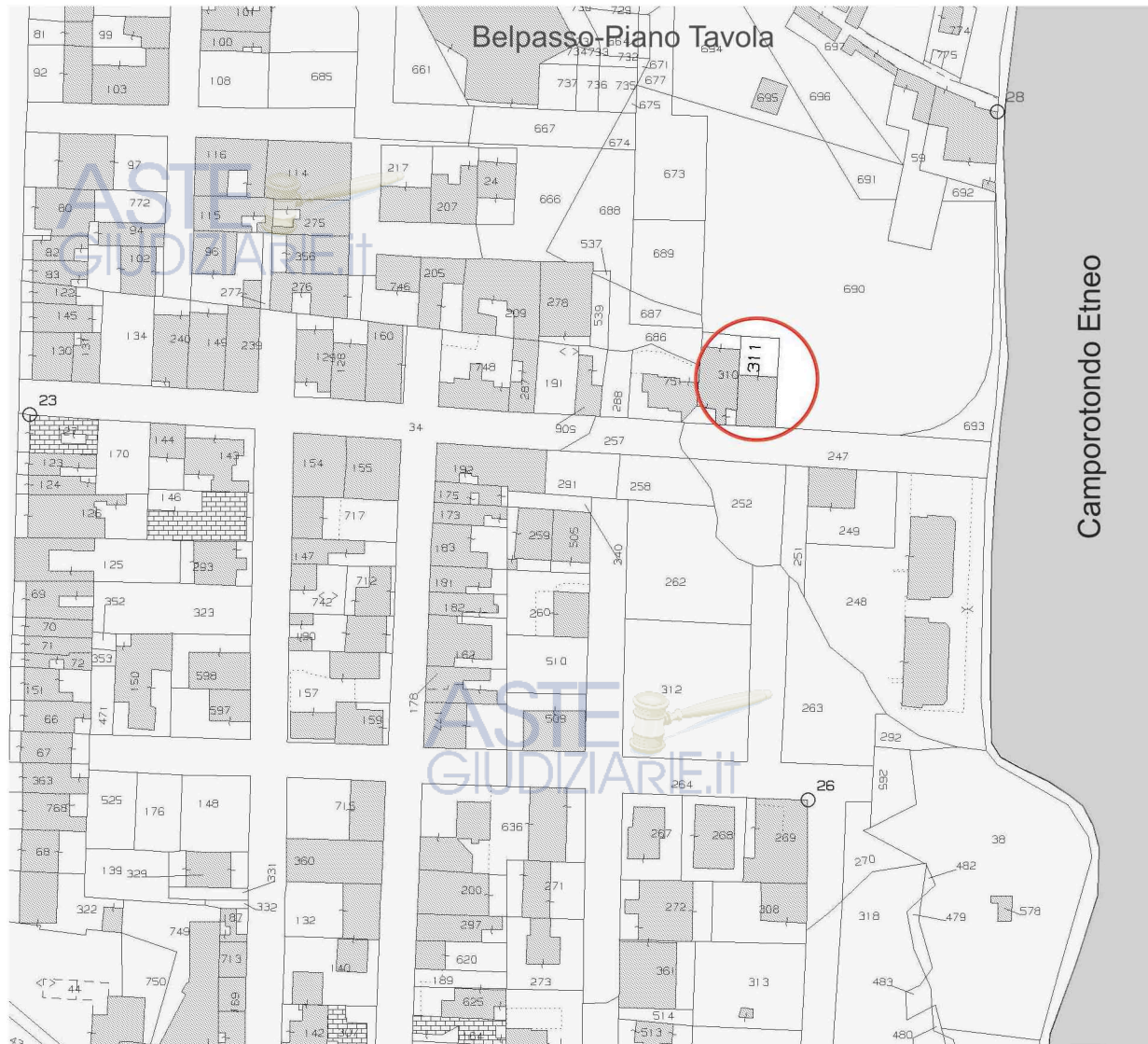
La  non risulta debitrice ma comproprietaria in regime di comunione legale dei beni con il debitore (Cfr. All. D - Certifica di Residenza e Documenti d'Identità).



CONFINI

Il bene confina a nord e ad est con la P.lla 690 di proprietà Caruso, a sud con la strada comunale via Piersanti Mattarella (ex Strada Privata 27), ad ovest con P.lla 310 (Cfr. All. A - Documentazione Catastale).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



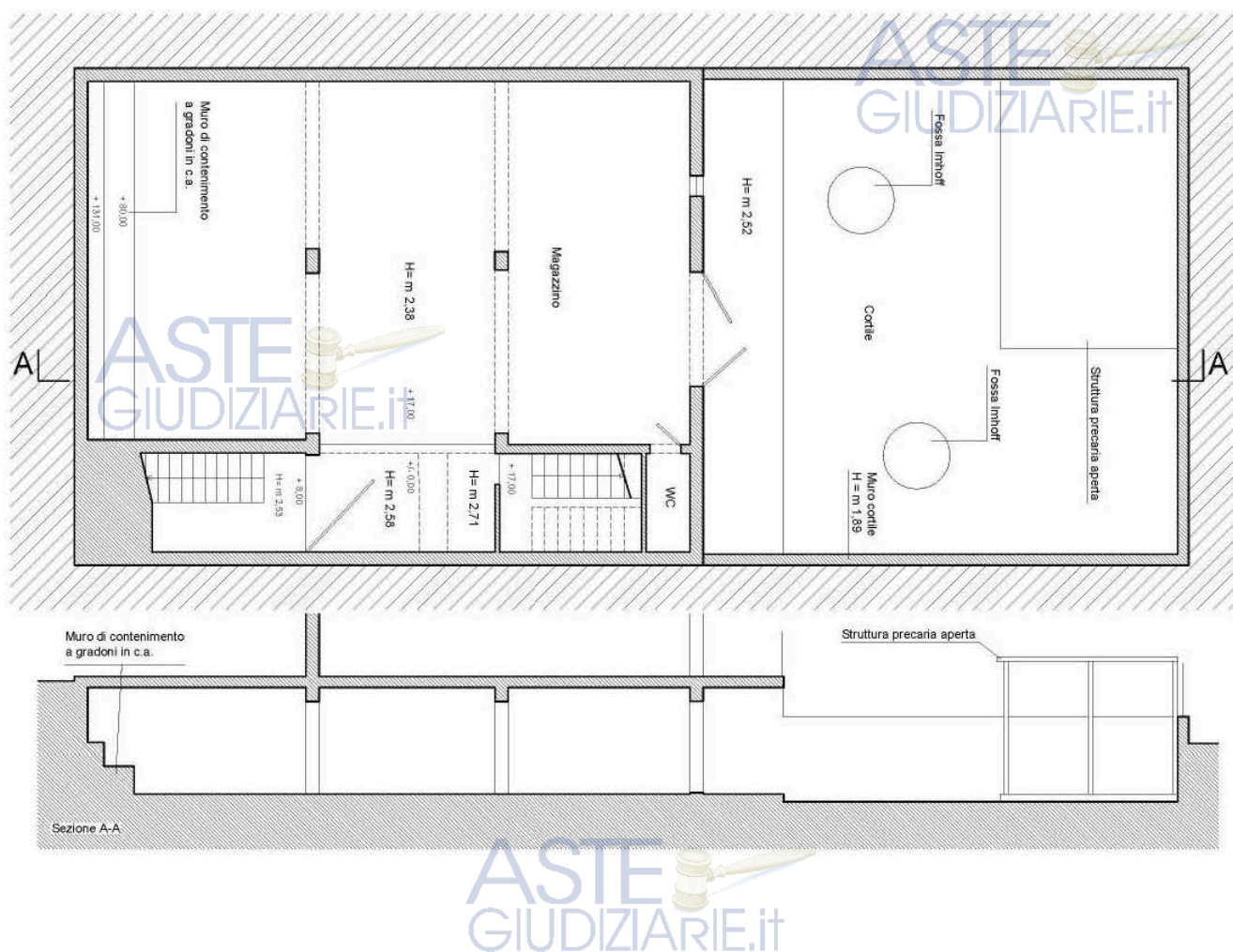
Sopra: Estratto di mappa catastale Foglio 77, Part. 311

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta e sezione dello stato di fatto:



Sopra: Pianta e sezione dello stato di fatto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	123,08 mq	131,71 mq	1,00	131,71 mq	2,50 m	S1
Cortile + Rampa esterna	125,35 mq	130,90 mq	0,10	13,09 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				144,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1954 al 29/09/1975	 1	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 26 Qualità Terreno Agricolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0,02,75
Dal 29/09/1975 al 17/02/1987	 Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 311, Sub. 3 Categoria F4
Dal 17/02/1987 al 23/11/2005	 proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 311, Sub. 3 Categoria F4 Superficie catastale 146 mq
Dal 23/11/2005 al 25/09/2006	 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 311, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 118 Superficie catastale 146 mq Piano S1
Dal 25/09/2006 al 07/07/2022	 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 311, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 118 Superficie catastale 146 mq Rendita € 487,54 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Il CTU fa presente che esiste continuità catastale nei passaggi di proprietà ventennale.

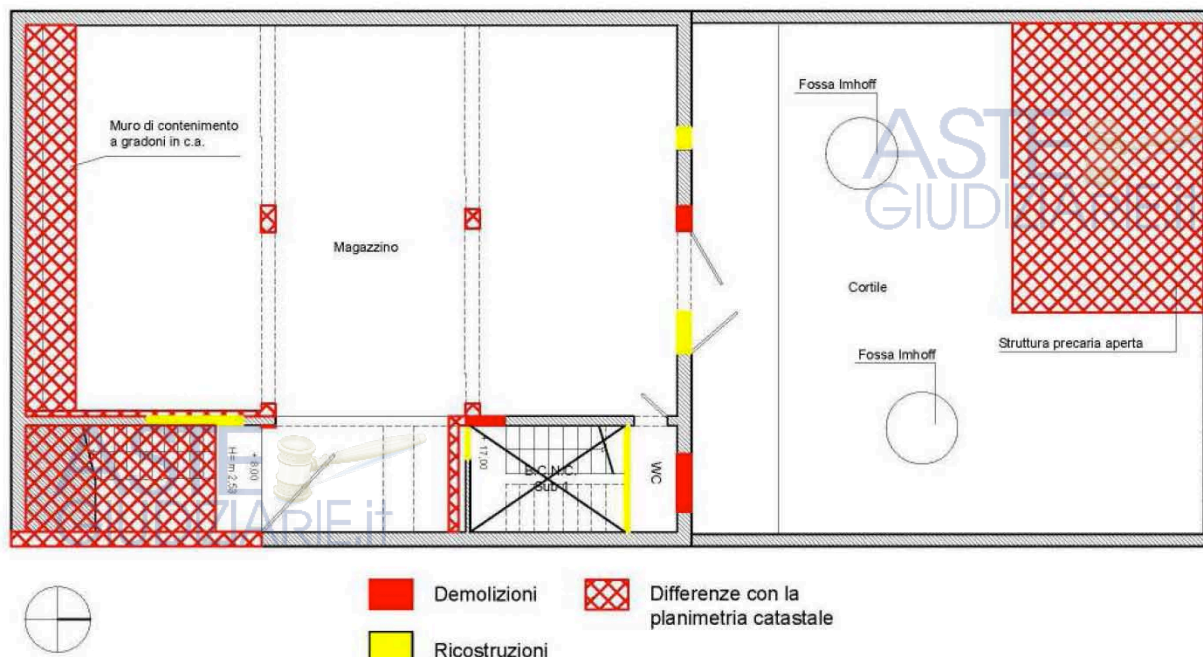
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	311	3		C2	5	118	146 mq	487,54 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.





Sopra: Difformità.

Nell'indagine, il CTU ha rilevato che la planimetria catastale non sono presenti i pilastri, Le finestre non ci sono o sottodimensionate, la porta che dà sul cortile è molto più ampia e di diversa giacitura come da progetto depositato presso l'UTC del comune di Belpasso (CT): (Cfr. All. A - Documentazione Catastale; All. H - Documentazione Urbanistica e Cfr All. I - Difformità).

PRECISAZIONI

Trattasi di magazzino adibito a laboratorio posto interamente sotto il livello stradale sito nella frazione di Piano Tavola del Comune di Belpasso (CT) non lontano dalla strada SS 121 che collega Catania con i Paesi etnei in direzione ovest. Ad esso si accede da sud per mezzo di una rampa di pertinenza dell'immobile direttamente dalla strada. Per via della forte pendenza il proprietario ha costruito sopra la scivola una scala per metà della sua lunghezza al fine di facilitarne l'accesso (Cfr. All. F - Documentazione fotografica - Foto nn. 1 e 8). Al termine della rampa un grande portone in lamiera di ferro introduce al magazzino.



A Sinistra: ingresso al magazzino da via Piersanti Mattarella.

All'interno l'ambiente soffre di un certo grado di umidità.

Il vano scala del condominio sovrastante fino al piano interrato ed è diviso dal laboratorio da una porta. Al momento del sopralluogo la prima rampa di scale era in fase di ricostruzione essendo presenti le casseformi e le armature a vista (Cfr. All. F - Documentazione fotografica - Foto nn. 12 e 13). All'interno insistono due pilastri ma non collegati tra loro da una maglia chiusa, ma da travi unidirezionali (Foto nn. 4 e 6).



L'ambiente tutto non gode di molta luce in quanto le aperture non hanno rispettato il progetto depositato (Cfr. All. I - Difformità).



Sopra: Cortile nel quale insistono le fosse settiche.

A nord trovasi un cortile di pertinenza del magazzino al quale si accede tramite una seconda porta in ferro. All'interno vi sono due fosse settiche per le acque reflue del tipo Imhoff ed una struttura precaria aperta che serviva come deposito del materiale ligneo (Foto nn. 16 e 17). Le pareti della corte sono del tipo in calcestruzzo (Foto n 16).

Il piccolo servizio momentaneamente inagibile in quanto la parete che divide questo ambiente dal vano scala è abbattuto per dare spazio alle casseformi per la gettata del cemento (Foto n 13).



Sempre all'interno e adiacente alla parete a sud esiste un muro a gradoni esteso per tutta la lunghezza del muro che ha la funzione di contenere la spinta del terreno (Foto nn. 7 e 9).

STATO CONSERVATIVO

Il locale in oggetto gode di un discreto stato di conservazione nel quale insiste un certo grado di umidità sia perché nella condizione di essere interrato (Foto nn. 6, 7 e 10) e sia per via di infiltrazioni dal piano superiore che hanno causato anche distacco d'intonaco. La luce esterna proviene dalla grandi porte di ferro posizionate a nord, sul cortile e a sud, cioè dall'ingresso. Le restanti finestre non esistono anche se previste da progetto sia quella sulla rampa d'ingresso, che nel piccolo servizio igienico e che nella parete a nord verso il cortile.

L'impianto elettrico non è a norma e neanche funzionante (Foto nn. 4, 5 e 6). Non esiste impianto di riscaldamento.



A Sinistra: distacco intonaco e conseguente rottura della pignatta su un punto del soffitto.

PARTI COMUNI

La parte comune con il condominio consiste nella rampa di scale che conduce al piano interrato (Foto nn 12) in quanto nella corte insistono due fosse settiche in comune con gli appartamenti sovrastanti.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il magazzino, interno alla palazzina, non è libero da servitù in quanto sono presenti le fosse per le acque reflue del tipo Imhoff all'interno del cortile pertinente al magazzino (Cfr All. C - Atto di Compravendita).

A sinistra: Il vano scala condominiale in fase di ricostruzione (Bene Comune Non Censibile).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è sito in via Piersanti Mattarella nel Comune di Belpasso (CT), ma ricadente in Zona Piano Tavola. Il deposito (C/2) è parte di una palazzina di tre elevazioni fuori terra interamente costruita tramite sistema intelaiato in c.a. con ingresso indipendente da quello per l'accesso alle abitazioni ai piani superiori.



Sopra: Interno del magazzino e suo stato conservativo.

L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione, la porta d'ingresso è in ferro ad un'unica anta, l'ambiente consta di un solo servizio che risulta intonacato alle pareti. (Cfr. All. F - Documentazione fotografica). La pavimentazione in cemento, la piccola finestra che dà sul cortile risulta sottodimensionata e non corrisponde al progetto depositato (Cfr. All. I - Difformità ed All. F - foto n. 15) realizzata con telaio in ferro con vetro 3 mm. Le pareti sono intonacate (Cfr. All. F - Documentazione Fotografica). La sua altezza interna utile è di 2,48 m.

Il deposito è fornito dei seguenti impianti:

- Impianto idrico per acqua fredda allacciato alla condotta comunale;
- Impianto di riscaldamento mancante;
- Impianto elettrico del tipo a vista non funzionante;
- Impianto di scarico delle acque nere tramite allaccio a fosse tipo Imhoff.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore
 come deposito per la sua attività di artigiano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1987 al 23/11/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Notaio Milazzo Anna Maria	17/02/1987	8368	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	25/02/1987	7857	6113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2005 al 25/09/2006		Decreto di atto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Catania	23/11/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	14/12/2005	81276	42583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2006 al 07/07/2022		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Lombardo Giuseppe	25/09/2006	62590	36591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è inserito nell'allegato (Cfr. All. C).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 09/09/2022

Reg. gen. 40565 - Reg. part. 31160

Quota: 1/1

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: : Soggetto debitore. : coniuge non debitore, in regime di comunione legale dei beni con il debitore.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile riportato in catasto al Foglio 77, Particella 311, sub 3, ricade in parte all'interno della delimitazione del Piano Particolareggiato di Recupero di Piano Tavola - Zona "C/3" (Edilizia Residenziale da Recuperare ex Legge 37/85) "Zona Residenziale da Recuperare" e in piccolissima parte in Zona "F/5" (Verde Pubblico attrezzato come da P.R.G. del 1993. (Cfr. All. H - Documentazione Urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica).

Dalle Norme di Attuazione del PRG vigente si evince che:

"ART.21 - Zone C3 di edilizia da recuperare

21.1 - Definizione

Trattasi delle aree

delimitate a norma della Legge Regionale nr.37/85 . In particolare la delimitazione si riferisce all'agglomerato urbano di Piano Tavola costruito a ridosso dell'area industriale e di una piccola zona in Contrada Giaconia.

21.2 - Destinazione di zona – Residenziale

21.3 - Strumento di attuazione - Piano di recupero redatto a norma della L.R. 37/85.

Le aree non edificate, all'interno degli isolati, definite dal Piano di recupero quali zone di completamento, potranno essere costruite mediante rilascio di concessione edilizia che potrà essere rilasciata dopo l'approvazione del Piano di recupero e nel rispetto dei parametri dimensionali di cui all'art. 21.4.

21.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria 2.00 mc/mq., corrispondente alla densità media fondiaria di Piano Tavola.

Altezza massima consentita: 7.50 mt.

21.5 - Prescrizioni particolari

Sono consentite costruzioni in aderenza. Nel caso in cui le costruzioni non sono in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti sono quelle dettate dall'art.9 del D. M. 2.4.1968.

Le tipologie consentite sono: in linea, a schiera, a corte. Le aree non coperte da edificazione dovranno essere attrezzate con alberature di essenze tradizionali della zona. La copertura degli edifici, in questa zona, dovrà essere eseguita a tetto con una pendenza massima del 30% con soprastante manto di tegole, o piana.

25.7 - Indice di zona e prescrizioni particolari F4 ed F5:

Indice di fabbricabilità fondiario F4: 2 mc/mq. F5: 1 mc/mq.

Rapporto di copertura F4: 0,30 mc/mq; F5: 0,20 mc/mq

- Altezza massima consentita: non indicata;

- Parcheggio da prevedere anche all'esterno dell'area nella misura di mq.7 per ogni spettatore previsto.

Gli stessi saranno serviti dal doppio accesso di entrata e di uscita e saranno alberati con una media di una pianta ad alto fusto ogni mq.30 di superficie.

Sono consentite in zone F5 edificazioni di manufatti per servizi igienico-sanitari, bar, ristoro, biblioteca, musica, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi, nonché alloggio per il custode".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il CTU ha potuto verificare che la Concessione edilizia Comune di Belpasso in data 06/04/1981 n.863 (prat. 4800/80) antecedente all L. 47/1985 e Agibilità rilasciata il 18/06/1983 (Cfr. All. H - Documentazione Urbanistica), ma che gli elaborati grafici contenuti nel fascicolo presentano delle differenze con il rilievo prodotto durante il sopralluogo (Cfr. All. I - Difformità).

Il CTU in data 28/11/2022 ha richiesto formalmente a mezzo pec (Cfr.: All. B - Documentazione Grafica e All. H - Documentazione Urbanistica) l'accesso agli atti fornendo in allegato i documenti atti a fare



ricerca. All'interno del fascicolo, il CTU ha rilevato che la sopradetta Concessione è per "lavori di costruzione di una casa ad uso civile abitazione al piano primo; una bottega al piano terra ed un garage al piano cantinato". Si sottolinea che nelle prescrizioni al punto 14 si fa esplicita richiesta che lo smaltimento dei liquami avvenga mediante fossa settica del tipo Imhoff. In allegato: la Dichiarazione di agibilità parziale relativa al piano cantinato e piano terra a data 18/06/1983 (Cfr. All. B - Documentazione Grafica - 9: Fascicolo progetto approvato il 06/04/1981. e All. C - Atti di Compravendita - Atto del 25/09/2006) I piani secondo e terzo sono stati condonati rispettivamente con le concessioni in sanatoria nn 230/11 e 231/11. A tal proposito, il CTU, al fine di verificare e confermare la regolarità della seconda fossa settica, a seguito delle sanatorie delle ultime due sopraelevazioni, ha fatto richiesta per un secondo accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico di Belpasso in data 6 febbraio 2023.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto depositato (Cfr. All.I - Difformità):

- Le finestrature non corrispondono con le dimensioni e quella della rampa di accesso non esiste (Cfr. All. F - Documentazione Fotografica - Foto nn. 13 e 15).
- La porta che conduce al vano scala è ubicata di fronte l'accesso dalla rampa (Foto n. 11).
- La porta che permetta l'accesso al cortile è più ampia (Foto n. 18).
- Sul muro del lato sud insiste una scarpa di contenimento a gradoni (Foto n. 9).
- La rampa di accesso e per la sua metà in senso longitudinale è stata trasformata in scala per via della pendenza elevata (65%) (Foto nn. 1 e 8).
- L'impianto elettrico non è a norma e risulta fuori uso (Foto nn. 4 e 5).

Per la regolarizzazione di tali difformità, riscontrate a seguito del sopralluogo, si considera un costo complessivo di € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico. Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare va, però, considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato.

Pertanto sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, in particolare si è tenuto conto delle fonti redatte dall'istituto di ricerca nazionale NO.Mi.SMA, dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, di liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell'edilizia, per acquisire notizie attinenti a valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quello in esame.

Il compendio immobiliare è composta da una sola entità, più precisamente di un magazzino a piano interrato adibito a laboratorio artigianale e di un cortile sempre alla stessa quota, il bene in realtà fa parte di un unico corpo di fabbrica destinato a civili abitazioni con accesso da strada, tramite rampa inclinata e sia dall'ingresso del condominio. Pertanto si è ritenuto di proporre un unico lotto inscindibile (Cfr. All. F).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Belpasso (CT) - Via Piersanti Mattarella, 6, piano S1
L'immobile è sito nel territorio di Belpasso, appartenente alla Città Metropolitana di Catania, e distante dall'abitato di 6,5 km, nella frazione denominata Piano Tavola in direzione sud. Il magazzino in questione è ubicato al confine del territorio di Camporotondo Etneo e non lontano da quello di Misterbianco e Motta Sant'Anastasia (Cfr. All. H - Documentazione Urbanistica tav 2). L'abitato di Piano Tavola nacque in maniera spontanea e non pianificata in conseguenza dell'insediamento industriale degli anni cinquanta e sessanta, nel brullo territorio costituito dalla colata lavica del 1669, e dell'immigrazione di operai e lavoratori nell'area con conseguente espansione edilizia a macchia d'olio iniziando lungo la strada statale 121 e le sue intersezioni con le provinciali e comunali per Belpasso e Camporotondo. Cresciuto a dismisura, l'abitato ha finito con il coinvolgere ben quattro comuni confinanti (Belpasso, Misterbianco, Camporotondo Etneo e Motta Sant'Anastasia) complicando i problemi delle infrastrutture e dei servizi; in seguito a ciò la maggior parte degli abitanti ha cercato di costituirsi in comune autonomo. A nord-est dell'abitato sorge la vasta Area di sviluppo industriale di Piano Tavola nella quale sono presenti circa 300 attività industriali e produttive agroalimentari, elettromeccaniche, di carpenteria metallica, di prefabbricati industriali in c.a., metalmeccaniche di trasporto merci e collettame (Cfr. All. H - Documentazione Urbanistica). L'immobile in oggetto consiste in un locale classificato C/2 ovvero "Magazzini e Locali di



Deposito". Interrato (S1) e a nord un'ampia corte di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 311, Sub. 3, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 79.640,00

Da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari che operano nella zona di Belpasso è emerso che il valore di mercato di immobili simili variano da un minimo di 374,00 €/mq ad un massimo di 641,00 €/mq. In particolare si sono individuati tre comparabili con caratteristiche simili posti al piano terra, ma sempre ubicati in area presso Piano Tavola (cfr. All. J - Comparabili - capitoli 1-3) ai quali è stato applicato lo Sconto in base al sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore: cfr. All. J - Comparabili - capitolo 6) redatto dalla Banca d'Italia e riferito al terzo trimestre del 2022. Dal sondaggio si rileva che la riduzione media del prezzo di mercato pagato all'acquisto rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore è pari a 10,2 %. Pertanto i prezzi rilevati dei comparabili sono stati scontati in base a tale aliquota.

Dalla media dei valori al metro quadro ricavati è emerso che il valore unitario del bene oggetto di vendita è pari ad € 547,66/mq. Si è deciso, così, di stabilire un prezzo congruo a 550,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Belpasso (CT) - Via Piersanti Mattarella, 6, piano S1	144,80 mq	550,00 €/mq	€ 79.640,00	100,00 %	€ 79.640,00
Valore di stima:					€ 79.640,00

Valore di stima: € 79.640,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione media del prezzo di mercato pagato all'acquisto rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore.	10,20	%
Garanzia dell'immobile a vendita forzata	15,00	%
Lavori per ripristino da difformità	3000,00	€
Ricostruzione tramezzo servizio igienico	500,00	€

Valore finale di stima: € 56.070,72

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile pignorato consta di un lotto ed è stato valutato secondo i sotto specificati criteri:

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico. Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare va, però, considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato.

Pertanto sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, in particolare si è tenuto conto dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, di liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell'edilizia, per acquisire notizie attinenti a valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quello in esame.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 20 ottobre 2022 è stato nominato C.T.U. il sottoscritto architetto Giancarlo Gianuario con studio in Misterbianco, Via J.F. Kennedy n.62, iscritto all'ordine degli Architetti PPC della Provincia di Catania al n.2522 al fine di effettuare accertamenti sull'immobile pignorato e la stima del bene.

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli il sottoscritto C.T.U., con lettera raccomandata in data 28/11/2022 alla [REDACTED] e contestuale PEC alla parte procedente nella figura dell'Avv.

[REDACTED] (Cfr. All. H - Comunicazione alle parti) convocava le parti, per effettuare il sopralluogo in data 14 dicembre 2022, dando loro appuntamento alle ore 10:00 in Piano Tavola frazione di Belpasso (CT) presso l'immobile pignorato sito all'interno dello stabile sito in via Piersanti Mattarella n. 2. Alla data prefissata per il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. s'incontrava col debitore e dava inizio alle operazioni peritali accedendo al deposito posto al piano interrato, di proprietà del [REDACTED] e della coniuge non eseguita [REDACTED]

[REDACTED] Il CTU prendeva visione dello stato del bene, scattava fotografie e prendeva appunti utili per la prosecuzione dell'indagine (Cfr. All. F).

L'accesso al deposito del piano interrato, identificato al Foglio 77, part.lla 311, sub 3, si è reso impossibile dall'accesso del condominio in quanto il debitore non ha le chiavi, così il CTU ha potuto raggiungere il luogo oggetto d'indagine dalla rampa esterna.

Il debitore ha fornito copia della patente e della tessera sanitaria (Cfr. All. D - Certificato di residenza e matrimonio e documenti d'identità) e copia dell'atto di compravendita del 25/09/2006 (Rep. n-37927, Racc. n. 13464 (Cfr. All C - Atto di Compravendita).

Alle ore 11:50 il CTU dichiarava chiuse le operazioni di sopralluogo e redatto il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto dal debitore.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Misterbianco, li 02/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gianuario Giancarlo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. A - Documentazione Catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto - All. B - Documentazione Grafica - Progetto
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. C - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. D - Certificati di residenza - Documenti d'identità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. E - Comunicazioni alle parti - Sopralluogo
- ✓ N° 1 Foto - All. F - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. G - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. H - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. I - Diffformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. J - Comparabili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Belpasso (CT) - Via Piersanti Mattarella, 6, piano S1
 L'immobile è sito nel territorio di Belpasso, appartenente alla Città Metropolitana di Catania, e distante dall'abitato di 6,5 km, nella frazione denominata Piano Tavola in direzione sud. Il magazzino in questione è ubicato al confine del territorio di Camporotondo Etneo e non lontano da quello di Misterbianco e Motta Sant'Anastasia (Cfr. All. H - Documentazione Urbanistica tav 2). L'abitato di Piano Tavola nacque in maniera spontanea e non pianificata in conseguenza dell'insediamento industriale degli anni cinquanta e sessanta, nel brullo territorio costituito dalla colata lavica del 1669, e dell'immigrazione di operai e lavoratori nell'area con conseguente espansione edilizia a macchia d'olio iniziando lungo la strada statale 121 e le sue intersezioni con le provinciali e comunali per Belpasso e Camporotondo. Cresciuto a dismisura, l'abitato ha finito con il coinvolgere ben quattro comuni confinanti (Belpasso, Misterbianco, Camporotondo Etneo e Motta Sant'Anastasia) complicando i problemi delle infrastrutture e dei servizi; in seguito a ciò la maggior parte degli abitanti ha cercato di costituirsi in comune autonomo. A nord-est dell'abitato sorge la vasta Area di sviluppo industriale di Piano Tavola nella quale sono presenti circa 300 attività industriali e produttive agroalimentari, elettromeccaniche, di carpenteria metallica, di prefabbricati industriali in c.a., metalmeccaniche di trasporto merci e collettame (Cfr. All. H - Documentazione Urbanistica). L'immobile in oggetto consiste in un locale classificato C/2 ovvero "Magazzini e Locali di Deposito". Interrato (S1) e a nord un'ampia corte di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 311, Sub. 3, Categoria C2 Destinazione urbanistica: L'immobile riportato in catasto al Foglio 77, Particella 311, sub 3, ricade in parte all'interno della delimitazione del Piano Particolareggiato di Recupero di Piano Tavola - Zona "C/3" (Edilizia Residenziale da Recuperare ex Legge 37/85) "Zona Residenziale da Recuperare" e in piccolissima parte in Zona "F/5" (Verde Pubblico attrezzato come da P.R.G. del 1993. (Cfr. All. H - Documentazione Urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica). Dalle Norme di Attuazione del PRG vigente si evince che: ART.21 - Zone C3 di edilizia da recuperare 21.1 - Definizione Trattasi delle aree delimitate a norma della Legge Regionale nr.37/85. In particolare la delimitazione si riferisce all'agglomerato urbano di Piano Tavola costruito a ridosso dell'area industriale e di una piccola zona in Contrada Giaconia. 21.2 - Destinazione di zona - Residenziale 21.3 - Strumento di attuazione - Piano di recupero redatto a norma della L.R. 37/85. Le aree non edificate, all'interno degli isolati, definite dal Piano di recupero quali zone di completamento, potranno essere costruite mediante rilascio di concessione edilizia che potrà essere rilasciata dopo l'approvazione del Piano di recupero e nel rispetto dei parametri dimensionali di cui all'art. 21.4. 21.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria 2.00 mc/mq., corrispondente alla densità media fondiaria di Piano Tavola. Altezza massima consentita: 7.50 mt. 21.5 - Prescrizioni particolari Sono consentite costruzioni in aderenza. Nel caso in cui le costruzioni non sono in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti sono quelle dettate dall'art.9 del D. M. 2.4.1968. Le tipologie consentite sono: in linea, a schiera, a corte. Le aree non coperte da edificazione dovranno essere attrezzate con alberature di essenze tradizionali della zona. La copertura degli edifici, in questa zona, dovrà essere eseguita a tetto con una pendenza massima del 30% con soprastante manto di tegole, o piana. 25.7 - Indice di zona e prescrizioni particolari F4 ed F5: Indice di fabbricabilità fondiario F4: 2 mc/mq. F5: 1 mc/mq. Rapporto di copertura F4: 0,30 mc/mq; F5: 0,20 mc/mq - Altezza massima consentita: non indicata; - Parcheggi da prevedere anche all'esterno dell'area nella misura di mq.7 per ogni spettatore previsto. Gli stessi saranno serviti dal doppio accesso di entrata e di uscita e saranno alberati con una media di una pianta



ad alto fusto ogni mq.30 di superficie. Sono consentite in zone F5 edificazioni di manufatti per servizi igienico-sanitari, bar, ristoro, biblioteca, musica, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi, nonché alloggio per il custode.

Prezzo base d'asta: € 56.070,72

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 516/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.070,72

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Belpasso (CT) - Via Piersanti Mattarella, 6, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 311, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	144,80 mq
Stato conservativo:	Il locale in oggetto gode di un discreto stato di conservazione nel quale insiste un certo grado di umidità sia perché nella condizione di essere interrato (Foto nn. 6, 7 e 10) e sia per via di infiltrazioni dal piano superiore che hanno causato anche distacco d'intonaco. La luce esterna proviene dalla grandi porte di ferro posizionate a nord, sul cortile e a sud, cioè dall'ingresso. Le restanti finestre non esistono anche se previste da progetto sia quella sulla rampa d'ingresso, che nel piccolo servizio igienico e che nella parete a nord verso il cortile. L'impianto elettrico non è a norma e neanche funzionante (Foto nn. 4, 5 e 6). Non esiste impianto di riscaldamento.		
Descrizione:	L'immobile è sito nel territorio di Belpasso, appartenente alla Città Metropolitana di Catania, e distante dall'abitato di 6,5 km, nella frazione denominata Piano Tavola in direzione sud. Il magazzino in questione è ubicato al confine del territorio di Camporotondo Etneo e non lontano da quello di Misterbianco e Motta Sant'Anastasia (Cfr. All. H - Documentazione Urbanistica tav 2). L'abitato di Piano Tavola nacque in maniera spontanea e non pianificata in conseguenza dell'insediamento industriale degli anni cinquanta e sessanta, nel brullo territorio costituito dalla colata lavica del 1669, e dell'immigrazione di operai e lavoratori nell'area con conseguente espansione edilizia a macchia d'olio iniziando lungo la strada statale 121 e le sue intersezioni con le provinciali e comunali per Belpasso e Camporotondo. Cresciuto a dismisura, l'abitato ha finito con il coinvolgere ben quattro comuni confinanti (Belpasso, Misterbianco, Camporotondo Etneo e Motta Sant'Anastasia) complicando i problemi delle infrastrutture e dei servizi; in seguito a ciò la maggior parte degli abitanti ha cercato di costituirsi in comune autonomo. A nord-est dell'abitato sorge la vasta Area di sviluppo industriale di Piano Tavola nella quale sono presenti circa 300 attività industriali e produttive agroalimentari, elettromeccaniche, di carpenteria metallica, di prefabbricati industriali in ca., metalmeccaniche di trasporto merci e collettame (Cfr. All. H - Documentazione Urbanistica). L'immobile in oggetto consiste in un locale classificato C/2 ovvero "Magazzini e Locali di Deposito". Interrato (S1) e a nord un'ampia corte di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:			

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

