

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE N. 570/2022 REG. GEN. ESEC. IMM.

G.E. DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI

PREMESSA

L'Ing. Antonella Taibi, rappresentata e difesa per delega agli atti dall'Avvocato Mariagrazia Rabuazzo del Foro di Catania, è creditrice del Sig. "Omissis", della somma di: "€ 12.609,30 oltre interessi, € 540,00 per compensi ed € 145,50 per esborsi, nonché la somma di € 3.235,00 oltre spese generali come per legge per compensi professionali relativi alla Sentenza n. 2758/2020 e dunque della complessiva somma di € 17.544,26, comprensiva di spese di precetto, oltre agli interessi legali sulla sorte maturati e maturandi e salve le eventuali spese successive".

Con l'atto di precetto di pagamento notificato in data 22.04.2022, parte Creditrice intimava alla parte Debitrice di pagare quanto dovuto nei termini di legge sotto pena, in difetto di pagamento, di esecuzione forzata.

Non avendo parte Debitrice provveduto al pagamento di quanto intimato, parte Creditrice sottoponeva ad esecuzione forzata i diritti reali sui seguenti immobili:

1. Il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso dell'immobile sito in Misterbianco (CT) identificato al Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) al Foglio 7, part. 593

2. Il diritto di usufrutto per l'intero dell'immobile sito in Misterbianco (CT) identificato al Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) al foglio 9, part. 237



3. Il diritto di proprietà per $\frac{1}{4}$ dell'immobile sito in Augusta (SR) Contrada Frandanese snc p.t. censito al NCEU del Comune di Augusta (SR) al Foglio 17, part. 467, Cat. A/7, Classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale € 320,20.

L'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Esecuzioni della Corte di Appello di Catania incaricato nella presente procedura alla notifica dell'atto di pignoramento, ingiungeva inoltre al Sig. "Omissis" Debitore Esecutato di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito del Creditore pignorante ed ai creditori intervenuti, i compendi pignorati. Avvisava altresì il Debitore Esecutato che: *"ai sensi dell'art. 495 c.p.c., possono chiedere di sostituire agli immobili pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed agli eventuali creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da loro depositata in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 522 e 569 c.p.c., la relativa istanza di conversione unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e degli eventuali creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale"*. Ed ancora che *"(...) a norma dell'art. 615 c.p.c., Il comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile"*. (cfr. atto di pignoramento).

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania, Dott.ssa Maria Angela Chisari, esaminati gli atti e la documentazione prodotta dal creditore procedente,



ritenuto di dover procedere alla stima dei beni oggetto del presente procedimento, nominava il sottoscritto Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta quale Esperto, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania con il n° 1092, il quale in data 17/05/2024 accettava incarico e prestava giuramento in modalità telematica.

Operazioni Peritali

In assolvimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente tecnico, dopo una attenta disamina degli atti di causa e dopo avere provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, copia della documentazione catastale degli immobili oggetto di accertamento, comunicava a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato ed a mezzo PEC all'Avvocato di parte creditrice, il giorno fissato per il sopralluogo in data 11 giugno 2024 ore 16 all'indirizzo degli immobili oggetto del pignoramento.

Giunto all'appuntamento presso il luogo oggetto di incontro in Misterbianco nei pressi di Via dei Lillà, era presente il Sig. Debitore Esecutato che concedeva accesso per consentire le operazioni peritali nel corso delle quali, lo scrivente C.T.U., ha svolto i rilievi di rito scattando le fotografie a colori che si allegano alla presente relazione tecnica (*cf. verbale allegato*).

Successivamente al sopralluogo, lo scrivente C.T.U. provvedeva ad effettuare i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco richiedendo copia del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di indagine ed a svolgere le indagini di rito presso gli operatori economici del mercato immobiliare della zona per quanto attiene alle valutazioni estimative.

Raccolti tutti gli elementi necessari all'espletamento del mandato ricevuto, si rassegna la seguente relazione tecnica.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA RELAZIONE TECNICA

Si evidenzia prima ancora di procedere con la risposta ai quesiti del mandato che, dalla disamina dell'atto di pignoramento e dalla relativa trascrizione dello stesso presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare (così come anche si evince dalla lettura della relazione ipocatastale allegata a supporto della presente procedura esecutiva), il compendio immobiliare effettivamente oggetto di stima si compone unicamente degli immobili individuati ai numeri 1 e 2 dell'atto di pignoramento. Difatti l'immobile individuato nell'atto di pignoramento con il numero 3 non risulta essere oggetto di trascrizione del pignoramento e, pertanto, non sarà oggetto della presente relazione tecnica d'ufficio.

Si provvederà pertanto di seguito alla sola stima dei seguenti immobili:

- 1. Il diritto di proprietà per 1/2 dell'immobile sito in Misterbianco (CT) identificato al Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) al Foglio 7, part. 593.**
- 2. Il diritto di usufrutto dell'immobile sito in Misterbianco (CT) identificato al catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) al foglio 9, part. 237.**

Il Giudice dell'Esecuzione, come da decreto di nomina dell'08/05/2024, sottoponeva all'esperto i seguenti

QUESITI

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

Oggetto della presente procedura esecutiva sono due distinti terreni ubicati



all'interno del territorio del Comune di Misterbianco (CT).

Sulla scorta di quanto appurato nel corso della ispezione svolta, ed anche in riferimento ai diversi diritti reali del sig. Debitore Esecutato sugli stessi, lo scrivente ritiene tecnicamente idoneo procedere alla individuazione di due lotti di vendita distinti, come di seguito meglio si individueranno.

Si avrà pertanto la costituzione dei seguenti lotti di seguito identificati in:

LOTTO 1 - Foglio 7, part. 593

EMPIRICA RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INDAGINE SUL FOTOGRAMMA AEREO TRATTO DAL GRATUITO PORTALE GOOGLE EARTH



Il diritto di proprietà per 1/2 indiviso in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in Misterbianco (CT) identificato al Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) al Foglio 7, part. 593



LOTTO 2 - Foglio 9, part. 237



EMPIRICA RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INDAGINE SUL FOTOGRAMMA AEREO TRATTO DAL GRATUITO PORTALE GOOGLE EARTH

Il diritto di usufrutto per l'intero dell'immobile sito in Misterbianco (CT) identificato al catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) al foglio 9, part.

237

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

Si è provveduto ad una disamina della documentazione agli atti di causa e nello specifico della nota di trascrizione del presente pignoramento immobiliare.

Come già rilevato, la trascrizione di quanto riportato nell'atto di pignoramento ha riguardato unicamente i diritti di proprietà del sig. Debitore Esecutato inerenti agli immobili individuati ai punti 1 e 2 dello stesso atto e, pertanto, solamente questi saranno oggetto della presente perizia (*cf. nota di trascrizione agli atti di causa*).

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



In riferimento alla proprietà dei beni in capo al Sig. Debitore Esecutato, così come anche riportato nella relazione notarile agli atti di causa (cfr. relazione notarile agli atti di causa), appartengono al Sig. Debitore Esecutato per:

LOTTO 1

Il diritto di proprietà per 1/2 indiviso dell'immobile sito in Misterbianco (CT) identificato al Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) al Foglio 7, part. 593 "piena proprietà per metà indivisa della particella 593 giusta atto di compravendita ai rogiti del Sig. Notaio Michelangelo caruso del 27 novembre 2012 rep. n. 59405 racc. n. 14590, trascritto a Catania in data 14 dicembre 2012 ai nn. 64313/52566, da potere di [REDACTED] e

[REDACTED] Ai suddetti germani il bene era pervenuto giusta successione testamentaria della madre Sig.ra [REDACTED]

deceduta [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Catania il 25.10.2012 al n. 4452 vol. n. 9990 certificato di denunciata successione trascritto a Catania il 20.11.2012 ai nn. 56686/45907 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Francesco Mazzullo rep. n. 34572 Racc. n. 19282 registrato a Catania il 08.10.2012 al n. 18839. Alla suddetta signora quanto in oggetto era pervenuto giusto atto di compravendita del 03.11.1976 ai rogiti del Sig. Notaio Paolo Finocchiaro, Rep. n. 5173, trascritto il 16.11.1976 ai nn. 28880/34739.

LOTTO 2

Il diritto di usufrutto dell'immobile sito in Misterbianco (CT) identificato al catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) al foglio 9, part. 237.

In quanto al diritto di usufrutto sulla particella 237 giusta atto di compravendita a rogito del sig. Notaio Andrea Ruggeri Cannata del 16 marzo 2015 rep. n. 2456 racc. n. 1850, trascritto a Catania in data 01 aprile 2015 ai nn. 10884/8188 da potere di

[REDACTED] ta a

[REDACTED]

Ai suddetti Signori quanto in oggetto era pervenuto per una quota indivisa di 3/9 alla signora [REDACTED] e per una quota

indivisa di 2/9 ai rimanenti Signori per successione legittima al rispettivo marito e padre Sig. [REDACTED] denuncia n. 651, vol.

9990 del 12.02.2014 Agenzia delle Entrate di Catania, trascritta il 13.03.2014 ai nn. 9692/7493. Al suddetto Sig. [REDACTED] quanto in oggetto era

pervenuto giusta atto di compravendita del 21 aprile 1972 ai rogiti del Sig. Notaio Gioacchino Attaguile trascritto il 4 maggio 1972 ai nn. 13587/16902.

Si allegano alla presente copia dell'atto di compravendita del terreno identificato come lotto 1 da parte del Sig. Debitore Esecutato del diritto di proprietà per il 50% indiviso in data antecedente la convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito Notaio Ruggeri del 16/03/2015 nn. 2455/1849; ed il preliminare di compravendita del terreno in Via Dei Lillà del 17/03/2014 a rogito Notaio Andrea Ruggeri Cannata del 16 marzo 2015 rep. n. 2456 racc. n. 1850 in esecuzione del quale il debitore esecutato ha acquistato il solo diritto di usufrutto per l'intera quota successivamente alla stipula della convenzione di separazione dei beni in pari data.



Come si evince poi dalla stessa relazione notarile: “la continuità della trascrizione, ai sensi dell’art. 2650 e correlati è rispettata”.

e) Segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente

La documentazione prodotta è completa.

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.

Dalla ispezione ipotecaria n. del , in riferimento al compendio pignorato, non risultano formalità pregiudizievoli successive rispetto alle risultanze già agli atti di causa.

Pertanto, sussistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento (cfr. copia certificato RR.II. allegato e certificato ipocatastale agli atti di causa):

- **PIGNORAMENTO del 26 Luglio 2022** trascritto il 19.08.2022 ai nn. 38560/29410 in favore della Creditrice della presente procedura esecutiva.

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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, provveda alla sua correzione o

redazione, solo se strettamente necessario.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto del pignoramento sono censiti regolarmente presso l'Agenzia del Territorio (cfr. visure ed estratti di mappa allegati).

LOTTO 1

Catasto Terreni del Comune di Misterbianco

FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA AGR.	RENDITA DOM.
7	593	Inc. Prod.	U	Mq 1000	€ 0,10	€ 0,10

In ditta al Sig. Debitore Esecutato per la quota di ½ in comunione dei beni con la coniuge Sig.ra "Omissis".

Si pone in evidenza che i coniugi Sig.ri Omissis in data 16 marzo 2015, successiva alla compravendita del bene, hanno sottoscritto una convenzione matrimoniale a rogito del Sig. Notaio Andrea Ruggeri Cannata, con la quale hanno successivamente sciolto la comunione dei beni e disposto la separazione dei beni (cfr. atto allegato).

Da quanto appurato nel corso delle indagini svolte presso i pubblici Uffici e da quanto si desume dall'atto di provenienza e dagli atti di causa, il compendio oggetto di pignoramento non presenta vincoli ed oneri. Difatti la zona destinata a Viabilità risulta essere già stata oggetto di occupazione ed esproprio da parte dell'Ente preposto per la realizzazione della strada pubblica oggi esistente.

LOTTO 2

FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA AGR.	RENDITA DOM.
9	237	Agrumeto	3	mq 1665	€ 19,78	€ 14,62

In ditta al Sig. Debitore Esecutato per la quota di diritto di usufrutto 1/1 in regime

di separazione dei beni.

Da quanto appurato nel corso delle indagini svolte presso i pubblici Uffici e da quanto si desume dall'atto di provenienza e dagli atti di causa, il compendio oggetto di pignoramento non presenta vincoli ed oneri.

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, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma L. 47/1985 o dell'art. 46 5° c. DPR 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, 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.

REGOLARITÀ URBANISTICA

LOTTO 1

Al fine di verificare la situazione urbanistica dell'immobile oggetto di indagine, lo scrivente esperto, reperita la documentazione catastale, ha provveduto a svolgere indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco (CT), anche sulla scorta di quanto appurato nel corso delle operazioni peritali.

Dalla disamina della documentazione fornita ed acquisita dal suddetto Ufficio comunale, si evince che il terreno oggetto della presente procedura esecutiva, risulta ricadere in parte in **"Zona destinata a Viabilità"** in parte in **"Sottozona Ar- Le aree risorsa residenziali perequate"**.

Nello specifico il Comune ha evidenziato che la detta superficie è in parte compresa nel Piano Paesaggistico adottato con D.A. n. 031/Gab del 03 ottobre 2018 ai sensi dell'art. 143, comma 9, del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., per il quale non sono consentiti sugli immobili e nelle aree del medesimo decreto legislativo, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel Piano Paesaggistico assoggettato ai regimi normativi indicati in Titolo III delle Norme di Attuazione per i Paesaggi locali con Livello di tutela 1.

Per quanto attiene la porzione individuata come "Aree Sottozona Ar", regolate dall'art. 54 delle Norme di attuazione del Comune di Misterbianco, queste si definiscono come le "zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana consolidata". Si attuano mediante il metodo perequativo interessante il comparto 1 (o sub Comparto) siccome definito o parametrato nelle schede norma allegate al Piano e dai Parametri Urbanistici cui si riporta integralmente nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Misterbianco allegato alla presente consulenza (cfr. CDU allegato).

LOTTO 2

Al fine di verificare la situazione urbanistica dell'immobile oggetto di indagine, lo scrivente esperto, reperita la documentazione catastale, ha provveduto a svolgere indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco (CT), anche sulla scorta di quanto appurato nel corso delle operazioni peritali.

Dalla disamina della documentazione fornita ed acquisita dal suddetto Ufficio comunale, si evince che il terreno oggetto della presente procedura esecutiva, risulta ricade in "Sottozona Ar- Le aree risorsa residenziali perequate".

Si definiscono "Aree Sottozona Ar", regolate dall'art. 54 delle Norme di attuazione del Comune di Misterbianco, le "zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana consolidata". Si attuano mediante il metodo perequativo interessante il comparto 1 (o sub Comparto) siccome definito o parametrato nelle schede norma allegate al Piano e dai Parametri Urbanistici cui si riporta integralmente nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Misterbianco allegato alla presente consulenza (cfr. CDU allegato).

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).*

Al momento del sopralluogo si è rinvenuta la presenza del Debitore Esecutato nella cui disponibilità si trovano gli immobili occupati dallo stesso.

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.*



UBICAZIONE, CONFINI, DESCRIZIONE, CONSISTENZA E SUPERFICIE

LOTTO 1

Si tratta di una superficie di terreno della estensione catastale di **mq 1.000** ubicato in una zona dell'abitato comunale del Comune di Misterbianco denominata, frazione di Belsito, "Contrada Belvedere". Il terreno, che presenta conformazione geometrica pressoché rettangolare ed orografia pianeggiante, al momento del sopralluogo effettuato, si presentava libero da colture, interamente spianato (siamo in zona vulcanica con la presenza di vecchie colate laviche) utilizzato come area a parcheggio e piccolo deposito di materiale vario.

Il lotto di terreno, prospiciente la pubblica via dalla quale ha accesso attraverso un ampio cancello carrabile in ferro scorrevole supportato anche da un portoncino pedonale (*cf. foto allegata*), si presenta lungo tutto il lato strada interamente recintato da un muro con faccia a mosaico in pietra con sovrastante ringhiera in ferro con decori, mentre lungo il perimetro Est, Ovest e Nord con muro a crudo realizzato in blocchi di cemento con sovrastante ringhiera metallica.

All'interno del lotto di terreno, in prossimità del confine Nord è stata rilevata la presenza di alcune strutture precarie costituite da coperture sorrette da palificazione in ferro, realizzate presumibilmente per la protezione dagli eventi atmosferici del materiale ivi ubicato (mezzi, materiale ed attrezzature per l'esercizio dell'attività edile).

Nel corso del sopralluogo è stata rinvenuta la presenza di alcune automobili di proprietà di terzi ed anche alcuni animali di proprietà del Sig. debitore Esecutato ivi allevati.

Per meglio identificare i luoghi, lo scrivente tecnico ha ritenuto idoneo



rappresentare empiricamente la superficie oggetto di indagine sul fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth. Questo difatti permette non solo una puntuale individuazione dell'areale di riferimento, ma anche la specifica ubicazione del lotto di terreno nel contesto in cui lo stesso si trova.

Al momento del sopralluogo eseguito non si è svolto un rilievo topografico dei luoghi al fine di verificare la effettiva congruità dei confini con i limitrofi terreni di terzi. Il terreno è stato visionato ed identificato anche nei suoi confini sulla scorta della sola consultazione della mappa catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania (*cf. allegato*).

Condizioni quelle sopra evidenziate che contribuiscono nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di indagine.

LOTTO 2

Si tratta di una superficie di terreno della estensione catastale di **mq 1.665** ubicato in una zona dell'abitato comunale del Comune di Misterbianco limitrofa alla frazione San Giovanni Galermo del Comune di Catania. Il terreno, che presenta conformazione geometrica irregolare ed orografia in parte pianeggiante ed in parte scoscesa, al momento del sopralluogo effettuato, si presentava in totale e pregresso stato di abbandono riccolmo di rovi ed erbe infestanti (*cf. foto allegate*).

Risulta essere confinante (come si evince anche dall'atto di acquisto reperito nel corso delle operazioni peritali), con la Via dei Lillà e lungo tutti gli altri lati con terreni e fabbricati proprietà XXXXXXXXXX aventi causa. Per meglio identificare i

luoghi, lo scrivente tecnico ha ritenuto idoneo rappresentare empiricamente la superficie oggetto di indagine sul fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth. Questo difatti permette non solo una puntuale individuazione dell'areale di riferimento, ma anche la specifica ubicazione del lotto di terreno nel

contesto in cui lo stesso si trova. Difatti, nonostante il piccolo terreno sia ancora catastalmente individuato come agrumeto, da quanto appurato dalla specifica certificazione rilasciata dal Comune di Misterbianco, risulta in parte edificabile, anche se con i vincoli derivanti dalle vicine edificazioni.

Al momento del sopralluogo eseguito non si è svolto un rilievo topografico dei luoghi al fine di verificare la effettiva congruità dei confini con i limitrofi terreni di terzi. Il terreno è stato visionato ed identificato anche nei suoi confini sulla scorta della sola consultazione della mappa catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania.

Condizioni quelle sopra evidenziate che contribuiscono nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di indagine.

m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato.

CRITERI DI STIMA

Trattandosi della valutazione di un bene finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento allo stato e valore attuale. Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetico o comparativa ritenendo che altri metodi di stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetico o comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita



in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.



Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una “scala di valori” ove inserire, previ gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso.



Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici, da valori tabellari pubblicati su riviste specializzate del settore, da quelli pubblicati dall’Agenzia del Territorio (O.M.I.), nonché sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente ha avuto quindi modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima del bene in questione.



Per quanto riguarda l’unità di misura verrà utilizzato il metro quadrato di superficie commerciale.

Prima di procedere alla determinazione di stima, è bene evidenziare il periodo storico che attraversa il mercato immobiliare locale e nazionale.



L’esame dei più prestigiosi borsini immobiliari e le indagini svolte presso professionisti e tecnici del settore, ha rilevato un allungamento dei tempi di



vendita (oggi in media 15-24 mesi) e le complicazioni nelle azioni di compravendita determinate da un'eccessiva difficoltà di accesso al credito degli Istituti Bancari da parte di eventuali acquirenti, nonché l'eccessiva tassazione che grava ormai anche sugli immobili ad uso abitativo. Delle attuali difficoltà del mercato immobiliare nel corso delle indagini svolte si è tenuto conto, soprattutto per quanto attiene l'azione di acquisizione dei prezzi medi praticati nelle azioni di compravendita per immobili simili.

LA STIMA

LOTTO 1

"Proprietà per 1/2 dell'immobile sito in Misterbianco (CT) identificato al Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) al Foglio 7, part. 593"

Il terreno presenta una superficie catastale di mq 1.000.

L'immobile oggetto di indagine, come riferito in sede di descrizione presenta per talune porzioni potenzialità edificatorie che però vengono penalizzate dai fabbricati già esistenti per i quali si rende necessaria la specifica distanza in caso di edificazione con una notevole riduzione della possibilità edificatoria stessa. Al lotto di terreno nelle condizioni in cui si trova e per le potenzialità che esprime si ritiene congruo attribuire un valore unitario unico, comprendente quindi sia la porzione con potenzialità edificatoria (lato Nord/Ovest) sia la rimanente maggiore porzione che può avere appetibilità diversa anche per gli immobili limitrofi quale area a parcheggio, area privata e similari).

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico presso operatori del settore immobiliare, notai, e tecnici della zona, si è appurato il valore di mercato a metro quadro per gli immobili simili per ubicazione, dimensione e tipologia di struttura, sono venduti mediamente con valori che variano da €/mq 40,00 ad €/mq 60,00 circa.

Tenendo conto delle condizioni del terreno, della perimetrazione già realizzata e



tenendo conto anche della maggiore difficoltà di vendita di un immobile per la quota in oggetto (1/2 del diritto di proprietà), si ritiene tecnicamente congruo applicare il valore medio tra quelli rilevati pari ad €/mq 50,00

Sulla scorta di quanto sopra si determina pertanto il più probabile valore di mercato del LOTTO 1 oggetto della presente procedura esecutiva pari ad 50.000,00 così determinati:

$$mq\ 1.000\ x\ €/mq\ 50,00 = €\ 50.000,00$$

Sottraendo al superiore valore, come richiesto in mandato, la: "riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", considerando tale riduzione nella misura del 15 % del valore stimato, si ottiene il valore dell'immobile in oggetto determinato in € 42.500,00 in cifra tonda:

$$V = €\ 50.000,00 - 15\% (\€\ 7.500,00) = €\ 42.500,00$$

Essendo la quota di proprietà del Sig. Debitore esecutato pari a ½ dell'intero, si avrà pertanto che il valore della quota di proprietà del LOTTO 1 oggetto della presente procedura è pari ad € 21.250,00.

LOTTO 2

"Usufrutto dell'immobile sito in Misterbianco (CT) identificato al Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) al foglio 9, part. 237"

Il terreno presenta una superficie catastale di mq 1.665. L'immobile oggetto di indagine, come riferito in sede di descrizione presenta per talune porzioni potenzialità edificatorie che però vengono penalizzate dai fabbricati già esistenti per i quali si rende necessaria la specifica distanza in caso di edificazione con una notevole riduzione della possibilità edificatoria stessa. Al lotto di terreno nelle condizioni in cui si trova e per le potenzialità che esprime si ritiene congruo attribuire un valore unitario unico, comprendente quindi sia la porzione con potenzialità edificatoria (lato Nord/Ovest) sia la rimanente maggiore porzione che



può avere appetibilità diversa anche per gli immobili limitrofi quale area a parcheggio, area privata e similari).

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico presso operatori del settore immobiliare, notai, e tecnici della zona, si è appurato il valore di mercato a metro quadro per gli immobili similari per ubicazione, in zona già edificata, sono venduti mediamente con valori che variano da €/mq 60,00 ad €/mq 80,00 circa.

Tenendo conto delle condizioni del terreno e tenendo conto anche della maggiore difficoltà di vendita di un immobile per la quota in oggetto (diritto di usufrutto), si ritiene tecnicamente congruo applicare il valore minimo tra quelli rilevati pari ad €/mq 60,00

Sulla scorta di quanto sopra si determina pertanto il più probabile valore di mercato del LOTTO 2 oggetto della presente procedura esecutiva pari ad Euro 99.300,00 così determinati:

$$\text{mq } 1.665 \times \text{€/mq } 60,00 = \text{€ } 99.300,00$$

Sottraendo al superiore valore, come richiesto in mandato, la: "riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", considerando tale riduzione nella misura del 15 % del valore stimato, si ottiene il valore dell'immobile in oggetto determinato in:

$$V = \text{€ } 99.300,00 - 15\% (\text{€ } 14.895,00) = \text{€ } 84.405,00$$

€ 84.000,00 in cifra tonda

In riferimento al più probabile valore di mercato di € 84.000,00 sopra determinato, essendo stato pignorato il **diritto di usufrutto**, tenuto conto dell'età del debitore esecutato di anni 55, del tasso di interesse legale 2,50%, del coefficiente moltiplicatore 26, il valore del diritto di usufrutto oggetto del pignoramento è pari ad **€ 54.600,00**; mentre il valore della **nuda proprietà** è pari

ad € 29.400,00

- 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**

Trattandosi di due immobili consistenti in terreni non limitrofi e censiti distintamente in catasto, le operazioni di vendita riguarderanno due LOTTI così come individuati e descritti in disamina della presente relazione

- 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**

CFR. documentazione allegata

- 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**

Il **lotto 1**, considerata l'esigua superficie, la destinazione urbanistica e la presenza di un solo cancello di accesso, non si ritiene comodamente divisibile; mentre il pignoramento che riguarda il **lotto 2** è relativo all'intero diritto di usufrutto che è in capo al debitore esecutato.

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.**

Per quanto sopra specificato, non necessitano operazioni di divisione.

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto dalla S.V.I., si rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia avuta concessa e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Allegati

1. Verbale sopralluogo del 11/06/2024
2. Visura catastale storica per immobile foglio 7, part. 593 (LOTTO 1)
3. Visura catastale storica per immobile foglio 9, part. 237 (LOTTO 2)
4. Mappa foglio 7 (LOTTO 1)
5. Mappa foglio 9 (LOTTO 2)
6. Certificato Destinazione Urbanistica Comune Misterbianco prot. 124/24 del 12/06/2024
7. Compravendita 27.11.2012 Terreno Via monte foglio 7, part. 593 (LOTTO 1)
8. Convenzione matrimoniale separazione dei beni del 16.03.2015
9. Preliminare di compravendita 17.03.2014 terreno Via dei Lillà f. 9 p.lla 237 (LOTTO 2)
10. Ispezione ipotecaria n. T208911 del 05.09.2024 F. 7 P.LLA 593 (LOTTO 1)
11. Ispezione ipotecaria n. T209685 del 05.09.2024 F. 9 P.LLA 237 (LOTTO 2)
12. Documentazione fotografica

Catania, 05/09/2024

L'Esperto stimatore
Dr. Agr. Luca Giovanni Leotta
f.to digitalmente