

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SEZIONE VI CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO n° 689/2017 R.G.**

**PROMOSSO da :**

XXXXXXXXXXXX

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Rappresentato e difeso da :

Avv. GRAZIA GUGLIOTTA

**C O N T R O**

XXXXXXXXXXXX

Rappresentato e difeso da :

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

**G.E. : dott. ssa Floriana Gallucci**

**C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it





---

**INDICE:**

1. Premessa	pag. 2
2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag. 8
3. Conclusioni	pag. 24
4. Allegati	pag. 25



---

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*  
C.so Umberto, 78  
95024 Acireale (CT)

2



## 1- PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni *dott.ssa Floriana Gallucci*, nominava il sottoscritto *dott. ing. Mauro Gangemi*, con studio in Acireale in C.so Umberto 78 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il n°A5348, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 689/2017.

Accettato l'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ricevetti il seguente mandato :

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

*b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

*c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore ,indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della*

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*  
*C.so Umberto, 78*  
*95024 Acireale (CT)*



denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

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

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto riguarda 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;

h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico 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 medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)



modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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;

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<sup>a</sup> 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.

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;

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

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto, 78  
95024 Acireale (CT)



derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

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;

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;

q) 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).

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

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto, 78  
95024 Acireale (CT)



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;

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);

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;

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;

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto, 78  
95024 Acireale (CT)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



v) 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;

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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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 individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)



In data 26.03.2019, il sottoscritto unitamente all'avv. Gabriella Francesca Grimaldi in qualità di custode giudiziario, si recava presso i luoghi oggetto di stima, per espletare il suddetto mandato.

Identificato l'immobile, era presente sul luogo la signora xxxxxxxxxxxx, nata a Catania in data 19.03.1973 cod.fisc. GLS GNN 73C 59C 351M in qualità di comproprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento. Ispezionato l'immobile e fatti gli opportuni rilievi tecnici, congiuntamente al custode giudiziario, Avv.Grimaldi, chiudiamo le operazioni peritali.

Premesso ciò, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria .

## **2 - RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

### **a - Identificazione del bene**

Gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento sono costituiti da:

- *Un appartamento adibito a civile abitazione sito nel comune di Belpasso, via Nuova 2, posto al piano primo e censito al N.C.E.U. al foglio 107, part.lla 4021, sub 5, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 451,90 euro;*
- *Un garage sito nel comune di Belpasso , via Nuova 4, posto al piano terra e censito al N.C.E.U. al foglio 107, part.lla 4021, sub 3, categoria C/6, classe 2, rendita 296,08 euro.*

Gli immobili fanno parte di un edificio singolo di tre elevazioni fuori terra dove sono:

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto, 78  
95024 Acireale (CT)



presenti rispettivamente al piano terra e piano primo, il garage e l'appartamento oggetto di pignoramento. Al piano secondo è presente un altro manufatto in corso di costruzione di proprietà dei medesimi proprietari.

L'appartamento, al piano primo, si presenta all'interno rifinito e curato. La consistenza lorda è di circa 139 mq (escluso balcone) ed è adibito a civile abitazione.

Le condizioni dell'appartamento sono buone nonché le sue rifiniture: in particolare si sono rilevate le seguenti caratteristiche:

- pareti rifinite con pittura;
- infissi esterni in vetrocamera;
- porte interne in legno ;
- pavimenti in gres porcellanato;
- prospetti esterni del fabbricato non rifiniti;
- servizio igienici rifiniti ed adeguati;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento ed condizionatori/split a parete;

Il garage, al piano terra, si presenta non rifinito, al rustico: la sua consistenza lorda è di circa 132 mq e si affaccia direttamente sulla strada. Internamente è collegato tramite una porta alla scala condominiale per l'accesso all'appartamento sovrastante.

Il prospetto principale dell'edificio si presenta non rifinito in quanto manca lo strato di coloritura finale.

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*  
C.so Umberto, 78  
95024 Acireale (CT)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**B – Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento**

E' accertata la completezza della documentazione prodotta.



**C,D – Proprietà dei beni**

Gli immobili risultano di piena proprietà di :

- XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED], per la quota pari 5/12 indivisi della piena proprietà in comunione legale e per la quota pari a 2/12 indivisi come sue bene personale;
- XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] per la quota pari a 5/12 indivisi della piena proprietà in comunione legale.

Immobili pervenuti a XXXXXXXXXXXX, in ragione di 1/6 quale bene personale, con accettazione Tacita di Eredità del 14.7.2010 (di XXXXXXXXXXXX nato il 13.3.1936 e deceduto il 7.11.2003), a rogito Notaio Paolo Pennisi, trascritto il 21.7.2010 ai nn.25442/41959; per la successione di denuncia di XXXXXXXXXXXX nato il 13.03.1936 e deceduto il 7.11.2003, denuncia di successione n. 19, vol. 612 presentata il 21 Gennaio 2009, trascritta l'1 Aprile 2011 ai numeri 12.896 /17.971; cinque dodicesimi indivisi ciascuno ai coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (nata il 19 marzo 1973) in regime patrimoniale di comunione dei beni, con atto di compravendita del 14 luglio 2010, notaio Paolo Pennisi, trascritto il 21 luglio 2010 ai numeri 25.441/ 41958, da potere di XXXXXXXXXXXX nata a Belpasso (il 29 agosto 1969 e di XXXXXXXXXXXX. Alla signora XXXXXXXXXXXX gli immobili in oggetto erano pervenuti, in ragione di 4/6 indivisi in piena proprietà, in parte (per tre sestimi indivisi in piena proprietà) per la demolizione e ricostruzione della casa terrena acquistata con atto di compravendita del 26 settembre 1979, a rogito notaio Maria Galvagno Desti, trascritto il 23 ottobre 1979 ai numeri 28.979 ed 34.741, da potere

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)



██████████ nato a ██████████ ed in parte (1/6 indiviso in piena proprietà ) per la successione di XXXXXXXXXXXX, sopra citata. Ed alla signora XXXXXXXXXXXX erano pervenuti, in ragione di 1/6 indiviso in piena proprietà per la successione di XXXXXXXXXXXX sopra citata. Al signor XXXXXXXXXXXX, sua volta, gli immobili erano pervenuti, per ½ indivisa in piena proprietà, con l'atto di compravendita del 26 settembre 1979, notaio Maria Galvagno Desti, trascritto il 23 ottobre 1979 ai numeri 28.979 ed 34.741, sopra menzionato.

Nota bene: dalla divisione della visura catastale storica dell'unità immobiliare individuato al catasto fabbricati di Belpasso al foglio 107, particella 4021, Sub 3, si rileva questo subalterno deriva dalla soppressione del precedente subalterno 2. Nella visura catastale si riscontra un'incongruenza relativa alla provenienza del subalterno 2. E, dalla ricerca effettuata all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si conferma questa incongruenza. Infatti, l'immobile in Belpasso individuato in catasto al foglio 107, particella 4021, Sub 2 risulta essere trasferito ai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 26 settembre 1979, a rogito notaio Maria Galvagno Desti ho trascritto il 23 ottobre 1979 ai numeri 28.979 ed 34.741, per come citato sopra. Ed anche alla signora XXXXXXXXXXXX nata a ██████████ con atto di donazione del 31 marzo 1980, a rogito notaio Maria Galvagno Desti, trascritto il 29 aprile 1980 ai numeri 13.400 ed 15.831. Dalla lettura dei confini di quest'ultimo atto dove si legge " confinante a levante con XXXXXXXXXXXX", probabilmente si tratta di errore di questo secondo atto di compravendita. Infatti anche nella visura catastale è stato fatto un annotamento di rettifica dell'intestazione a favore dei signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto, 78  
95024 Acireale (CT)



**F- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Le ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'immobile pignorato riguardano il periodo compreso tra il 01/01/1997 al 28/05/2019.

Qui di seguito sono riportate in forma sintetica:

1) **TRASCRIZIONE del 29/06/2010** - Registro Particolare 22851 Registro Generale 38291 Pubblico ufficiale COMUNE DI Belpasso Repertorio 134/2010 del 24/05/2010 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.

2) **TRASCRIZIONE del 21/07/2010** - Registro Particolare 25441 Registro Generale 41958 Pubblico ufficiale PENNISI PAOLO Repertorio 13233/3938 del 14/07/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

3) **TRASCRIZIONE del 21/07/2010** - Registro Particolare 25442 Registro Generale 41959 Pubblico ufficiale PENNISI PAOLO Repertorio 13233/3938 del 14/07/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

4) **TRASCRIZIONE del 01/04/2011** - Registro Particolare 12896 Registro Generale 17971 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 19/612 del 21/01/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

5) **ISCRIZIONE del 11/03/2014** - Registro Particolare 825 Registro Generale 9137 Pubblico ufficiale GRASSI LEONARDO Repertorio 6617/3257 del 07/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

6) **ISCRIZIONE del 18/11/2014** - Registro Particolare 4286 Registro Generale 42647 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRENTO Repertorio 979/2014 del 16/06/2014.

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

7) **TRASCRIZIONE del 21/06/2017** - Registro Particolare 16924 Registro Generale 22396 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6262 del 30/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Ciò premesso, si è accertato che per il ventennio anteriore al pignoramento del 21 Giugno 2017 al nn.16924/22396 la congruità della documentazione ipocatastale contenuta nel fascicolo e redatta dal notaio dott. Guido Salanito da Catania, di seguito riportata:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Catania il giorno 11 marzo 2014 ai numeri 825/9137 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 7 marzo 2014, a rogito notaio Leonardo Grassi. Sorte capitale euro 34.000 sorte totale euro 54.000. Durata anni 15. A favore: credito etneo banca di credito cooperativo Soc. coop. sede: Catania partita Iva 0372 44 10 877 ( 1/1 P. P. ) contro XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] (5/12 P.P.in comunione legale) XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] (5/12 P.P.in comunione legale; 2/12 bene personale)

Sopra:

- Belpasso, via Nuova num.2 A/2, 5 vani, primo piano. Foglio 107, particella 4021, Sub 5;

- Belpasso, via Nuova num. 4 categoria C/6, metri quadri 117, piano terra foglio 107 particella 4021, Sub 3.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Catania il 18 novembre 2014 ai numeri 4287/42647 derivante da decreto ingiuntivo del 16 giugno 2014, tribunale di Trento. Sorte capitale euro 20.995,48. Sorte totale euro 12.000. A favore: Scania Finance Italy

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*  
C.so Umberto, 78  
95024 Acireale (CT)



S.p.A. Sede: Trento, partita Iva 033333020158 (1/1 P.P. unità neg. numero 1);  
500/1000 P.P. unità neg. numero 2; 1/12 unità neg. numero 3) contro:  
XXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED] (5/12 P.P. unità neg. numero 1) e  
XXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] (7/12 P.P. unità neg. numero 1;  
500 /1000 unità neg. numero 2; 1/12 unità neg. numero 3).

Sopra:

Unità negoziabile numero 1:

1/1) Belpasso, via Nuova numero 2 , A/2 ,5 vani, primo piano. Foglio 107 particella  
4021 Sub 5;

1/2) Belpasso, via Nuova numero 4 , C/6, mq 117, piano terra. Foglio 107 particella  
4021 Sub 3.

1/3) Belpasso via Nuova numero 2 C, secondo piano. Foglio 107 particella  
4021/6. Unità negoziabile numero 2:

2/1) Belpasso. Terreno, are 3.00. Foglio 107, part.lla 4555. Unità negoziale numero 3:

3/1) Belpasso. Terreno. Foglio 77, pat. 24 (ha 3.26), part 17(are 5.28), part.18( are  
32.57)

- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Catania il 21 giugno 2017 ai  
numeri 16.924/22.396 notificato il 30 maggio 2017, Tribunale di Catania. A favore:  
Credito Etneo Banca di Credito Cooperativo, società cooperativa a responsabilità  
limitata sede: Catania partita Iva 03724410877 e contro: XXXXXXXXXXXX, nato a  
[REDACTED] (7/12 P.P. ) XXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED]  
[REDACTED] (5/12 P.P. ).

Sopra:

- Belpasso, via Nuova numero 2 , A/2 ,5 vani, primo piano. Foglio 107 particella

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)



4021 Sub 5;

- Belpasso, via Nuova numero 4 , C/6, mq 117, piano terra. Foglio 107 particella

4021 Sub 3.

### **G – Regolarità catastale**

- *Un appartamento adibito a civile abitazione sito nel comune di Belpasso, via Nuova 2, posto al piano primo e censito al N.C.E.U. al foglio 107, part.lla 4021, sub 5, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani rendita 451,90 euro;*

- *Un garage sito nel comune di Belpasso , via Nuova 4, posto al piano terra e censito al N.C.E.U. al foglio 107, part.lla 4021, sub 3, categoria C/6, classe 2, rendita 296,08 euro;*

Non si segnalano difformità nel confronto tra lo stato attuale e quello censito catastalmente.

### **H – Destinazione urbanistica**

Considerato che trattasi di fabbricato, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica. È presente in allegato Concessione Edilizia in Sanatoria dalla quale si evince che la destinazione urbanistica dell'appartamento è a civile abitazione e del locale a piano terra a garage.

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*  
*C.so Umberto,78*  
*95024 Acireale (CT)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### **I – Conformità urbanistica**

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n.915 dell'8.04.1981 rilasciata dal Comune di Belpasso. In seguito, in data 30.12.1986 prot. 26531 è stata presentata al Comune di Belpasso istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.R. n.47/85' e successivamente, in data 24.05.2010 con prot. n.134/10 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria. Per completezza, l'ufficio del Genio Civile di Catania, vidima il Cis- Certificato di idoneità statica- il 29.10.2009 con prot. n.39986.

Non si riscontrano difformità urbanistiche.

Copia delle istanze/Concessioni con i relativi grafici e del CIS, sono presenti in allegato.

### **J – K – L eventuali abusi ,possibili sanatorie e costi**

Non si riscontrano difformità urbanistiche ed abusi.

### **M - Formalità,vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

L'immobile in oggetto è un fabbricato e non un terreno pertanto privo di attitudine edificatoria. Non si segnalano vincoli e oneri a carico dell'acquirente.

### **N - Formalità,vincoli e oneri inopponibili all'acquirente**

Come si è desunto dalla documentazione ipocatastale, in capo al bene, sia da quella prodotta nel fascicolo e sia da quella verificata in data 28/05/2019 dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate, nell'ambito del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultano le formalità di cui al pt.F : le formalità pregiudizievoli ( pt.5,6,7) verranno cancellate con l'eventuale atto di trasferimento.

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**O – Censo ,livello o uso civico**

Gli immobili risulta di piena proprietà di XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED], per la quota pari 5/12 indivisi della piena proprietà in comunione legale e per la quota pari a 2/12 indivisi come sue bene personale; XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota pari a 5/12 indivisi della piena proprietà in comunione legale.

**Q - Occupazione dei beni pignorati**

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere occupato dal debitore XXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] da me identificata a mezzo di carta di identità [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] in data 14.12.2017, con scadenza 19.03.2028.

**R- Indicazioni per le operazioni di vendita**

Gli immobili oggetto di vendita sono costituiti da un appartamento per civile abitazione della consistenza lorda di circa 139 mq e da un locale garage della consistenza lorda di circa 132 mq, posti rispettivamente al piano primo e piano terra in via Nuova n 2-4 a Belpasso (Ct). Gli immobili fanno parte di un edificio costituito da tre piani fuori terra e di cui gli immobili oggetto di vendita occupano totalmente la prima e la seconda elevazione. Internamente l'appartamento si presenta rifinito e abitabile: la sua altezza interna è di circa m 3 mentre il locale garage si presenta al rustico con una altezza interna di circa H= 3,95.

Esternamente gli immobili si presentano non rifiniti in quanto è assente lo strato di coloritura degli intonaci. L'edificazione del fabbricato risale agli anni 80', è stato realizzato strutturalmente in c.a. ed è presente Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Belpasso.

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)



### **S – Stima del valore dell'immobile**

Per una valutazione dell'immobile, quanto più aderente alla realtà locale, si fa riferimento a due metodi estimativi: il *metodo sintetico-comparativo* e il *metodo della capitalizzazione del reddito*. Successivamente si procederà mediando i valori ottenuti.

Per entrambi i metodi ci si riferisce alla *superficie residenziale equivalente s.r.e.* in quanto il

**Valore** <sub>appart.</sub> = Superficie res. equivalente \* valore al mq.

in cui la superficie residenziale equivalente nel caso in oggetto è formata dalla somma della superficie residenziale coperta e di una aliquota dell'area scoperta (balcone).

Nel caso in oggetto si ha:

Sup.res.equivalente appartamento =(Superficie residenziale+(snr balconi\*0,25)=

( 139 mq + ( 14,5\*0,25 ) = 142,62 mq

Sup.garage = 132 mq

### **Metodo sintetico-comparativo corretto con coefficienti di merito**

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione e tipologia. Come valore commerciale unitario, si assume come valore indicativo quello dei dati “ dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari”.

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile, denominati coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche (ubicazione ,contesto sociale,...), delle caratteristiche posizionali

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)



intrinseche (panoramicità, esposizione al sole ...), delle caratteristiche tecnologiche, dello stato di conservazione e del livello di piano.

In riferimento, come detto ai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riferiti al 2° semestre dell'anno 2018, relativamente al Comune di Belpasso (Ct).

Calcolo del valore dell'immobile:

$$\text{Valore}_{\text{app.}} = \text{Superficie residenziale equivalente} * \text{valore al mq} = \\ = 142,62 \text{ mq} * 1050,00 \text{ €/mq} = 149.751,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore}_{\text{garage}} = \text{Superficie garage} * \text{valore al mq} = \\ = 132 \text{ mq} * 600 \text{ €/mq} = 79.200 \text{ €}$$

Calcolo del coefficiente di merito:

$$\text{Coefficiente di merito}_{\text{res.}} = C1 * C2 * C3 * C4 * C5 = 1$$

dove:

COEFFICIENTI DI MERITO	IMMOBILE
C1= CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE	1
C2= CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	1
C3 = CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	1
C4 = STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZ.	1
C5 = LIVELLO DI PIANO	1

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto, 78  
95024 Acireale (CT)



<b>Caratteristiche Posizionali Estrinseche</b>	<b>Caratteristiche Posizionali Intrinseche</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Qualificazione infrastrutturale</li><li>▪ Prossimità al centro urbano</li><li>▪ Accessibilità ai servizi pubblici</li><li>▪ Accessibilità al trasporto pubblico</li><li>▪ Presenza di servizi commerciali</li><li>▪ Qualificazione ambientale</li><li>▪ Salubrità della zona</li><li>▪ Contesto sociale</li><li>▪ Assenza di rumori</li><li>▪ Densità edilizia</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Panoramicità o visibilità</li><li>▪ Orientamento</li><li>▪ Esposizione al sole</li><li>▪ Luminosità</li><li>▪ Ventilazione</li><li>▪ Salubrità del vano</li></ul>

***Valore di stima = Valore immobile \* Coefficiente di merito***

Avendo utilizzato per l'edificio in oggetto un valore che già tiene conto di eventuali coefficienti di merito come la posizione, le rifiniture ecc. ed anche per la zona e tipologia costruttiva pongo i coefficienti di merito pari ad 1, per cui:

**Valore di stima appartamento = 149.751,00 €**

**Valore di stima garage = 79.200 €**

**Metodo della capitalizzazione del reddito:**

Con detto metodo, il valore dell'immobile si determina in relazione al reddito che può produrre, cioè in riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità, dalla

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*  
C.so Umberto, 78  
95024 Acireale (CT)

20



locazione dello stesso.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e attingendo dai valori locativi riportati dalla "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari", si è ricavato:

**Calcolo valore appartamento:**

Si assume un valore unitario di 4 euro/mq/mese che, per l'immobile in questione, consente di determinare:

$$\text{Reddito mensile} = 142,62 \text{ mq} \times 4 \text{ euro/mq./mese} = \text{euro } 570,48$$

e per anno:

$$\text{Reddito annuo} = \text{euro } 570,48 \times 12 \text{ mesi} = 6.845,76 \text{ euro}$$

ed al netto di detrazioni per imposte e tasse, conglobate nella misura del 20 % del Reddito annuo:

$$\text{Reddito annuo netto} = \text{euro } 6.845,76 \times 80\% = 5.476,60 \text{ euro}$$

Assunto un saggio di capitalizzazione che può ritenersi pari a  $r = 3,5\%$ , si ricava il valore reale:

$$V_{\text{appartamento}} = \text{euro } 5.476,60 / 0,035 = \text{euro } 156.474,51$$

**Calcolo valore garage:**

Si assume un valore unitario di 2,5 euro/mq/mese che, per l'immobile in questione, consente di determinare:

$$\text{Reddito mensile} = 132 \text{ mq} \times 2,5 \text{ euro/mq/mese} = \text{euro } 330$$

e per anno:

$$\text{Reddito annuo} = \text{euro } 330 \times 12 \text{ mesi} = 3960 \text{ euro}$$

ed al netto di detrazioni per imposte e tasse, conglobate nella misura del 20 % del

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*  
*C.so Umberto, 78*  
*95024 Acireale (CT)*



Reddito annuo:

$$\text{Reddito annuo netto} = \text{euro } 3960 \times 80\% = 3168 \text{ euro}$$

Assunto un saggio di capitalizzazione che può ritenersi pari a  $r = 3,5\%$ , si ricava il valore reale:

$$V_{\text{garage}} = \text{euro } 3168 / 0,035 = \text{euro } 90.514,28$$



### ESITO DELLA STIMA

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima, si ottiene :

	<i>VALORE DI STIMA 1° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA 2° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA MEDIATO</i>
<i>APPARTAMENTO</i>	<i>euro 149.751,00</i>	<i>euro 156.474,51</i>	<i>Euro 153.112,75</i>
<i>GARAGE</i>	<i>euro 79.200 €</i>	<i>euro 90.514,28</i>	<i>Euro 84.857,14</i>



Il valore di stima si arrotonda a:

**VALORE STIMA appartamento = € 153.000,00 (centocinquantatremila/00)**

**(1.072,78 €/mq)**

**VALORE STIMA garage = € 85.000 (ottantacinquemila/00)**

**(643,93 €/mq)**

**VALORE STIMA TOTALE = € 238.000,00 (duecentotrentottomila/00)**

Per completezza si riporta per gli immobili la redditività in caso di locazione:

**Valore di locazione appartamento = € 570,00/mese**

**Valore di locazione garage = € 330/mese**



C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*  
*C.so Umberto, 78*  
*95024 Acireale (CT)*

22



**T – Assenza di garanzia per vizi del bene venduto**



Tenendo conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che incide in misura del 15% sugli immobili e precisamente per € 35.700,00:

**Valore stima tot.= € 202.300,00(duecentotrentottomilatrecento/00)**

**U – Possibilità di vendita in più lotti**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile di cui trattasi nonché della consistenza, è possibile la vendita in due lotti separati, uno costituito dall'appartamento e l'altro dal garage. In tale circostanza si avrà, tenuto conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

**Valore stima app.= € 130.050,00 (centotrentamilacinquanta/00)**

**Valore stima garage = € 72.250,00( settantaduemiladuecentocinquanta/00)**



**V – Foto**

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica dei beni pignorati, le planimetrie e le visure catastali acquisite, il verbale di sopralluogo, le planimetrie redatte dallo scrivente, l'ispezione ipotecaria sugli immobili pignorati ,Copia di Istanza di Sanatoria Edilizia Legge n.47/85', Concessione Edilizia in Sanatoria con allegati grafici nonché copia del Certificato di Idoneità Statica.



C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)



**W - Bene indiviso**

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dell'immobile, pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.

**X - Beni pignorati in quota**

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dell'immobile, pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.

**3- CONCLUSIONI**

Il sottoscritto, nella certezza di avere svolto con onestà il mandato affidatogli, ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiestole, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione composta da n°25 (venticinque) pagine dattiloscritte viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, unitamente ai seguenti atti allegati.

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*  
C.so Umberto, 78  
95024 Acireale (CT)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### 4- ALLEGATI

- 1) Dichiarazione,Corrispondenza ,Richiesta di accesso agli atti;
- 2) Verbale di primo sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario;
- 3) Planimetria Catastale Immobile;
- 4) Visura Catastale;
- 5) Visura Ipocatastale;
- 6) Rilievo dello Stato Attuale dell'Immobile;
- 7) Album fotografico;
- 8) Copia I Concessione edilizia;
- 9) Copia richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria Legge 47/85';
- 10) Copia di Concessione Edilizia in Sanatoria;
- 11) Copia di elaborati architettonici presenti nella Concessione edilizia in Sanatoria;
- 12) Copia di Certificato di Idoneità Statica;
- 13) Perizia in versione privacy.

Acireale, li 23 Maggio 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
IL C.T.U.

(dott. ing. Mauro Gangemi)

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

