

TRIBUNALE DI CATANIA

- Sesta Sezione -

Proc. Es. 69/2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Cristiana Delfa

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare

promossa da

[REDACTED]

INDICE

1. PREMESSA ED INCARICO	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	3
QUESITO a)	3
QUESITO b)	6
QUESITO c).....	7
QUESITO d)	8
QUESITO e).....	9
QUESITO f)	9
QUESITO g)	11
QUESITO h)	12
QUESITO i)	13
QUESITO j)	14
QUESITO k).....	15
QUESITO l)	15
QUESITO m)	16
QUESITO n)	17
QUESITO o)	17
QUESITO p)	17

Tribunale di Catania - Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 1 di 38

QUESITO q).....	18
QUESITO r).....	19
QUESITO s).....	24
QUESITO t).....	31
QUESITO u).....	31
QUESITO v).....	33
QUESITO w).....	33
QUESITO x).....	33
3. CONCLUSIONI.....	34
ALLEGATI	37

1. PREMESSA ED INCARICO

In data 17.10.2024, la sottoscritta Dott. Ing. Presti Maria Paola, con studio in Via Livorno, 1 - 95021 - Aci Castello (CT), email mp_presti@hotmail.com, PEC ingmariapaolapresti@pec.it, Tel. 095 7116856, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. per la stima degli immobili di seguito indicati, giusta ordinanza di nomina del 16.10.2024:

- Appartamento ubicato a Belpasso (CT) Frazione Piano Tavola - Via E. Setti Carraro 59 piano T-1-2, Edificio B1,
- Garage ubicato a Belpasso (CT) Frazione Piano Tavola - Via A. Negri 5, piano S1, Edificio B1.

In data 23.10.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 06.11.2024, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. Gabriella Fiscella, effettuava le operazioni peritali e redigeva verbale di sopralluogo (*Allegato 8*).

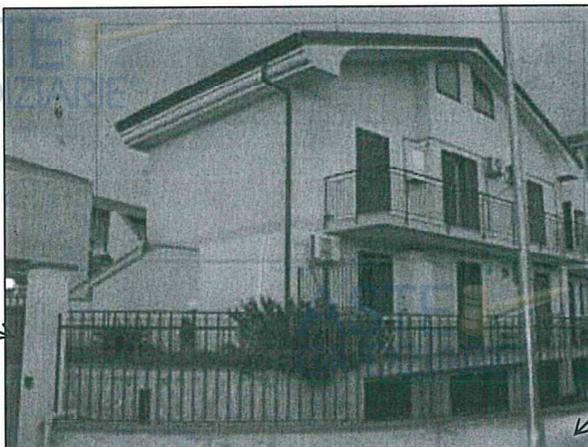
2. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 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.

BENE 1 Appartamento. Si sviluppa su due piani (primo e secondo) di un edificio di quattro elevazioni fuori terra (piano cantinato, piano terra, primo e secondo) e vi si accede da corte esclusiva con giardinetto e scala esterna in muratura. L'edificio denominato B1 è il più vicino all'ingresso pedonale e carrabile di Via A. Negri 5 Piano Tavola (Belpasso).

INGRESSO VIA A. NEGRI 5



VIA CIACCIO MONTALTO

Il complesso edilizio di cui fa parte è composto da cinque palazzine realizzate nel 2005 e presenta vialetti pedonali, giardini privati e strade interne carrabili di accesso ai garage posti al piano cantinato e di pertinenza degli appartamenti soprastanti. L'ingresso principale del complesso edilizio è su Via Emanuela Setti Carraro 59. Il complesso si affaccia a Sud su Via Ciaccio Montalto e sulla superstrada SS121 Paternò-Catania e a Nord confina con la Via E. Setti Carraro: arteria di ingresso alla frazione Piano Tavola.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati di Belpasso Fg 78 Part 181 Sub 30 categoria catastale A/2, consistenza vani 6, classe 6, rendita catastale 464,81 €. E' composto da: locale

Tribunale di Catania - Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 3 di 38

ingresso-soggiorno con scala in muratura di accesso al soprastante locale sottotetto, corridoio/disimpegno di accesso ai rimanenti locali: lavanderia-bagno, attiguo locale bagno, locale letto esposto a Nord, ripostiglio cieco, locale letto esposto a Sud, cucina. Lungo i prospetti Nord e Sud corrono due balconi scoperti. Altezza utile di tutti gli ambienti 2,74 m.

Il locale sottotetto occupa l'intera impronta dell'appartamento sottostante ed è costituito da unico ambiente finestrato e copertura a due falde con altezza massima di 2,52m e minima di 0,60m.

L'appartamento versa in un buono stato di conservazione e ricade in una zona urbanizzata ben servita ove sono presenti servizi pubblici.

Dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, l'Esperto ha riscontrato alcune difformità nella distribuzione degli ambienti interni, che però non ostano il trasferimento del bene in quanto regolarizzabili attraverso CILA tardiva (e aggiornamento planimetrico). Inoltre vi è conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo e i dati emergenti dai certificati in atti (atto di pignoramento).

Confina: a Est con immobile di terzi di cui al Sub 29, a Sud con area libera su Via Ciaccio Montalto, a Ovest e a Nord con area libera su corte esclusiva censita di cui al Sub 15 e con corte comune censita di cui al Sub 67.

Si rimanda alla risposta al quesito r. per maggiori dettagli relativi su descrizione e caratteristiche costruttive.

BENE 2 Garage. Il garage si trova al piano cantinato del fabbricato B1 in cui insiste l'appartamento Bene 1. E' il garage più prossimo all'ingresso carrabile di Via A. Negri n. 5 frazione Piano Tavola in Belpasso. E' censito al Catasto Fabbricati di Belpasso al Fg 78 Part 181 Sub 60 categoria catastale C/6, consistenza 30 mq, classe 4, rendita catastale 105,36 €. Con apertura costituita da porta basculante in ferro, è in buone condizioni di conservazione e ha altezza utile pari a 2,54 m.

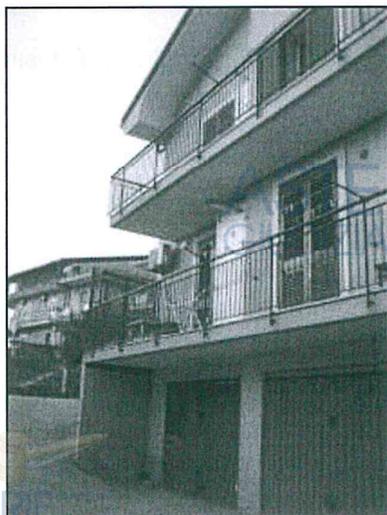
Tribunale di Catania - Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 4 di 38

Confina: a Est con garage di cui al Sub 59, a Sud con corte comune censita di cui al Sub 67, a Ovest e a Nord con terrapieno sottostante i giardini privati degli immobili di cui al Sub 15 e al Sub 30. Si rimanda alla risposta al quesito r. per maggiori dettagli relativi su descrizione e caratteristiche costruttive.



Gli immobili Bene 1 e Bene 2 sono stati realizzati coi seguenti titoli autorizzativi:

Concessione Edilizia n. 30/2005 del 07.03.2005 (Pratica Edilizia 9039/UTC),

Variante alla C.E. n. 418/2006 del 14.07.2006 (P.E. 9291/UTC),

Variante alla C.E. n. 135/2007 del 07.03.2007 (P.E. 9523/UTC).

Autorizzazione all'Abitabilità e Agibilità n. 67/07 del 11.04.2007.

Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'area in cui insistono gli immobili è classificata come Zona Territoriale Omogenea C3 "Edilizia da recuperare" del vigente PRG di Belpasso approvato con D.A. n. 987/DRU della Reg. Sicilia il 22.12.1993 e di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione: "In detta zona la densità

Tribunale di Catania - Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 5 di 38

fondiarie deve essere non maggiore di 2 mc/mq e l'altezza massima non superiore a 7,50 ml corrispondente a 2 elevazioni fuori terra"

Dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, l'Esperto ha verificato che **non vi è conformità catastale** tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato nella planimetria catastale del Bene 1 Appartamento (diversa distribuzione interna degli ambienti al piano primo). Il Bene 2 Garage è invece conforme alla planimetria catastale.

Inoltre vi è conformità tra i dati catastali di appartamento e garage e i dati emergenti dai certificati in atti (atto di pignoramento). Per la regolarizzazione della non conformità catastale dell'appartamento si rimanda alla risposta al quesito j. Per la descrizione delle difformità riscontrate, si rimanda alla risposta al quesito i.

QUESITO 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.

In data 03.12.2024 l'Esperto ha estratto Elenco sintetico delle Formalità per immobile dei Beni 1 e 2 (*Allegati 16 e 17*) e le formalità pregiudizievoli (Iscrizione Ipoteca Volontaria *Allegati 16.1* e Trascrizione Verbale di Pignoramento *Allegato 16.2*) e ha accertato che vi è corrispondenza tra quanto riportato nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

Inoltre ha verificato che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori [REDACTED]
[REDACTED]: proprietari rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà.

QUESITO 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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai due Esecutati che sono coniugati e in regime di separazione legale dei beni, come indicato nell'atto di compravendita del 15.02.2008 allegato al presente Rapporto di Valutazione (Allegato *AV Vendita del 15.02.2008 Notaio C. Lo Giudice rep 23291 racc 12007*):

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] (CT)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] (CT)

Entrambi gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Tribunale di Catania - Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 7 di 38

QUESITO 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.

L'Esperto Stimatore ha accertato l'esatta provenienza dei beni. Gli atti di compravendita, che ha provveduto ad estrarre presso l'Archivio Notarile e Distrettuale di Catania in data 28.10.2024, confermano quanto riportato nella certificazione notarile agli atti della procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1969 al 25/05/2005	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Proprietà 1/2) e [redacted] nato a [redacted] CF [redacted] (Proprietà 1/2) CF: [redacted]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Galvagni Desti	04/02/1969	15862	1901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	14/02/1969	6741	4793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Catania	15/02/1969	103	
Dal 25/05/2005 al 15/02/2008	[redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] Amministratore Unico nato il [redacted] (CT) Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carmela Lo Giudice	25/05/2005	20959	10252
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	28/05/2005	36337	20353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Acireale	28/05/2005	1493	1T
Dal 15/02/2008	[redacted] nato il [redacted] (Proprietà 1/2) e [redacted] il [redacted]	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carmela Lo Giudice	15/02/2008	23291	12007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Tribunale di Catania Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 8 di 38

	CF [REDACTED] (Proprietà 1/2)	Catania	18/02/2008	8789	5837
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Acireale	15/02/2008	582	1T

Segue l'elenco degli atti di provenienza allegati al Rapporto di Valutazione:

Allegato AV Donazione del 04.02.1969 Notaio M. Galvagno Desti rep 15862 racc 1901,

Allegato AV Vendita del 25.05.2005 Notaio C. Lo Giudice rep 20959 racc 10252,

Allegato AV Vendita del 15.02.2008 Notaio C. Lo Giudice rep 23291 racc 12007.

La sottoscritta ha inoltre verificato che vi è continuità delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con data notifica 30.01.2023.

QUESITO 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.

Per entrambi i beni oggetto di stima si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. c. 2 risulta completa e pertanto l'Esperto ha tutti gli elementi per procedere con la redazione del Rapporto di Valutazione.

QUESITO 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.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie condotte sugli immobili oggetto di stima sono esattamente quelle riportate nella certificazione notarile agli atti della procedura datata

Tribunale di Catania Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 9 di 38

23.02.2023 e redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in Palermo. Seguono formalità pregiudizievoli dei singoli beni oggetto di stima così come estratti alla data del 03.12.2024 che andranno cancellate col decreto di trasferimento:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELPASSO PIANO TAVOLA (CT) - VIA EMANUELA SETTI CARRARO 59, PIANO T-1-2, EDIFICIO B1 - CENSITO AL CF BELPASSO FG 78 PART 181 SUB 30

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 18/02/2008
Reg. gen. 8790 - Reg. part. 1476
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Carmela Lo Giudice
Data: 15/02/2008
N° repertorio: 23292
N° raccolta: 12008

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 16/02/2023
Reg. gen. 7153 - Reg. part. 5482
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED] (cessionaria del credito originariamente vantato da [REDACTED])
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2- GARAGE UBICATO A BELPASSO PIANO TAVOLA (CT) - VIA ADA NEGRI 5, PIANO S1, EDIFICIO B1 - CENSITO AL CF BELPASSO FG 78 PART 181 SUB 60

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 18/02/2008
Reg. gen. 8790 - Reg. part. 1476
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Carmela Lo Giudice
Data: 15/02/2008
N° repertorio: 23292
N° raccolta: 12008

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 16/02/2023
Reg. gen. 7153 - Reg. part. 5482
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Segue l'elenco dei documenti estratti dalla Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 03.12.24 e che sono allegati al Rapporto di Valutazione:

Allegato 16 Elenco Note Fg 78 Part 181 Sub 30 (appartamento),

Allegato 16.1 Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria 8790.1476 del 18.02.2008,

Allegato 16.2 Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento 7153.5482 del 16.02.2023,

Allegato 17 Elenco Note Fg 78 Part 181 Sub 60 (garage),

QUESITO g)

provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

Bene 1 Appartamento. Censito al CF di Belpasso Fg 78 Part 181 Sub 30 categoria catastale A/2, consistenza vani 6, classe 6, rendita catastale 464,81 €.

Tribunale di Catania Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 11 di 38

L'Esperto Stimatore attesta che **vi è corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**. Dal sopralluogo effettuato ha riscontrato delle **differmità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale**. Per la descrizione delle differmità si rimanda alla risposta al quesito i.

Per il trasferimento del Bene non sarà necessario provvedere alla correzione della planimetria, in quanto questa potrà essere effettuata dall'acquirente dopo l'aggiudicazione tramite asta giudiziaria unitamente alla pratica di CILA tardiva. Si veda risposta al quesito j.

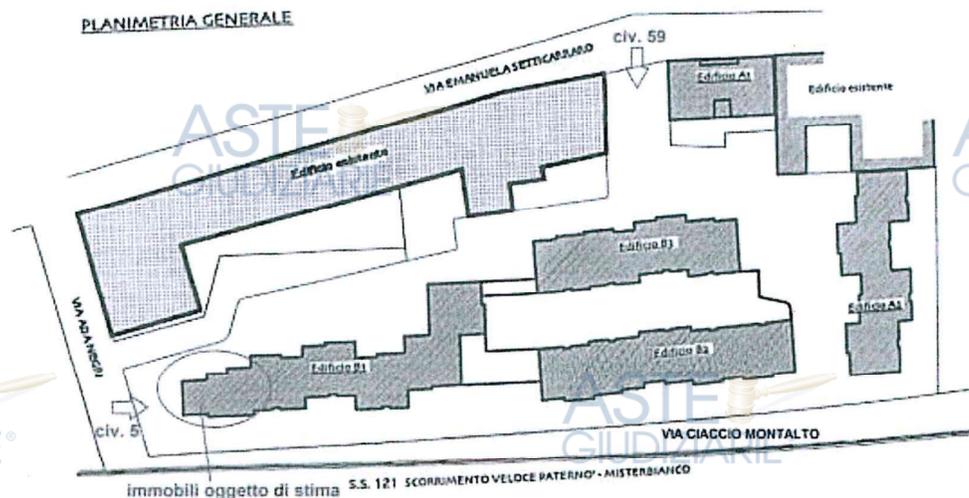
Bene 2 Garage. Censito al CF di Belpasso al Fg 78 Part 181 Sub 60 categoria catastale C/6, consistenza 30 mq, classe 4, rendita catastale 105,36 €.

L'Esperto Stimatore attesta che **vi è corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali** e inoltre che **vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale**.

QUESITO h)

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

L'Area in cui insistono i beni oggetto di stima è classificata come zona C3 "edilizia da recuperare" del vigente PRG adottato approvato con D.A. n. 987/DRU della Reg. Sicilia il 22.12.1993 e di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione: *"In detta zona la densità fondiaria deve essere non maggiore di 2 mc/mq e l'altezza massima non superiore a 7,50 ml corrispondente a 2 elevazioni fuori terra"*. La C.E. originaria e le due C.E. in variante autorizzavano la realizzazione di un complesso edilizio di n. 5 edifici, A1, A2 e A3 e B1 e B2 di tre elevazioni fuori terra con annessi garage al piano cantinato e n. 2 locali bottega al piano terra dell'edificio A1.



QUESITO 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.

L'Esperto ha visionato presso l'Ufficio Urbanistica di Belpasso il progetto di cui ai titoli autorizzativi e ha verificato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in progetto. Il complesso edilizio, costituito da 5 palazzine distinte con annessi garage al piano cantinato, è stato realizzato a partire dal 19.04.2005 e ultimato in data 12.03.2007, come ha potuto evincere dalla perizia giurata del Direttore dei Lavori e funzionale al rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e agibilità del 11.04.2007.

Tribunale di Catania Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 13 di 38

Conformità urbanistica.

Ha potuto verificare che **entrambi gli immobili sono conformi sotto il profilo urbanistico.**

Conformità edilizia.

Bene 1 Appartamento. Non è conforme sotto il profilo edilizio in quanto sono state riscontrate delle difformità, regolarizzabili, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Queste riguardano il solo piano primo:

- l'accesso al corridoio avviene tramite disimpegno ricavato a partire dalla superficie del locale lavanderia;
- presenza di locale ripostiglio cieco con porta su corridoio tra i due locali letto sul lato Ovest dell'appartamento.

Si allega la planimetria catastale che l'Esperto ha estratto dal sistema SISTER dell'Agazia delle Entrate: *Allegato PL-Planimetria Fg 78 Part 181 Sub 30 Appartamento*

Bene 2 Garage. E' conforme sotto il profilo edilizio. Si allega la planimetria catastale: *Allegato PL-Planimetria Fg 78 Part 181 Sub 60 Garage.*

QUESITO j)

in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 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.

Le difformità riscontrate, per diversa distribuzione degli spazi interni, sono opere che possono essere regolarizzate ex art. 36 D.P.R. 380/01. Presso il SUE del Comune di Belpasso si potrà

presentare CILA tardiva al costo complessivo di 2.600 €, che include la sanzione amministrativa di 1.000 € per tardiva presentazione, spese tecniche, diritti di segreteria e presentazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.

L'Esperto Stimatore terrà conto di questo costo nel calcolo del valore, e rimanda alla risposta al quesito s.

QUESITO k)

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

Gli immobili Bene 1 e Bene 2 non si trovano meno nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6 L. 47/85 (o art. 46 c. 5 D.P.R.380.01).

QUESITO 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.

Si conferma quanto ribadito nella risposta al quesito precedente k., che in sede di sopralluogo non sono state riscontrate opere riconducibili ad abusi in alcun modo sanabili.

QUESITO m)

verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Vincoli edilizi ed urbanistici. Sul Bene 1 Appartamento, il locale posto al piano 2° di proprietà esclusiva risulta essere un sottotetto non abitabile, come si evince dall'autorizzazione all'abitabilità e agibilità n. 67.07 del 11.04.2007 (*Allegato 7*).

Sul Bene 2 Garage insiste un vincolo permanente a parcheggio istituito in data 07.06.2006 con dichiarazione di vincolo permanente, si veda il titolo autorizzativo C.E. in variante n. 418.2006 del 14.07.2006 (*Allegato 6.1*).

Vincoli di natura condominiale. Si riporta di seguito l'art. 4 del Regolamento di Condominio estratto dal documento fornito all'Esperto Stimatore dall'Amministratore di Condominio e di cui all'All. 'A' all'atto del 26.01.2007 a rogito del Notaio Carmela Lo Giudice rep 22464 racc 11346.

Art.4 Vincoli e proprietà comuni

Il complesso edilizio è soggetto ai vincoli urbanistici nei confronti del Comune di Belpasso costituiti con la concessione edilizia principale N.ro 30 del sette marzo 2005 e successiva concessione di variante in corso d'opera N.ro 418 del quattordici luglio 2006.

Con riferimento alle parti comuni degli edifici si richiama interamente l'articolo 1117 e seguenti del codice civile, in particolare si precisa che l'elaborato planimetrico presentato al Catasto fabbricati definisce in maniera esatta la destinazione delle superfici comprese quelle assegnate in uso esclusivo agli appartamenti ed i subalterni delle unità immobiliari.

I sottotetti sono di proprietà esclusiva degli appartamenti sottostanti e potranno essere utilizzati e destinati nel modo e nei termini che i proprietari riterranno più opportuno e ciò anche in deroga alla normativa urbanistica vigente.

Ogni edificio è composto da più palazzine a schiera, ogni palazzina comprende due appartamenti uno a pianoterra ed uno a primo piano, entrambi sono serviti da un paletto di acciaio posto sul tetto comune per il sostegno di antenne televisive paraboliche etc., sul quale sono attestati i tubi vuoti per il passaggio dei cavi, che provengono dagli appartamenti sottostanti.

Il proprietario del primo piano è obbligato, pertanto, a consentire al proprietario del pianoterra l'accesso al tetto comune anche attraverso il proprio immobile e ciò per la installazione e manutenzione di antenne di qualsiasi genere, senza pretendere indennità di alcun genere.

Si precisa che la concessione edilizia N.ro 30 del sette marzo 2005 e successiva concessione di variante in corso d'opera N.ro 418 del quattordici luglio 2006, sono state rilasciate agli originari proprietari fratelli [redacted] e [redacted] e successivamente cointestata - alla ditta costruttrice [redacted].

La concessione ha consentito la costruzione di cinque edifici denominati A1, A2, B1, B2, B3, su un lotto di terreno di 6153 mq.

Gli edifici costituenti il condominio in oggetto sono quelli indicati con le lettere B1, B2, B3 realizzati su una porzione di terreno di 4200 mq acquistato dall' [redacted] dai [redacted] e, pertanto lo spazio che costituisce il distacco degli edifici A1, A2 di proprietà dei [redacted] e B1, B3 di proprietà dell' [redacted] si appartiene in parti diseguali (vedi tavola allegata) ai [redacted] e verrà delimitato con un muretto continuo dello spessore di cm 12 con sovrastante campigiana larga cm 15.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Proc. Es. n. 69/2023

Dott. Ing. Maria Paola Presti

pag 16 di 38

Riguardo alla proprietà comune e ai divieti imposti sulla proprietà esclusiva, si riporta l'art.7:

Art.7 Norme per il godimento della proprietà comune

- a) Anche in deroga delle norme urbanistiche è assolutamente vietato alterare i prospetti degli edifici : con la realizzazione di verande e/o vetrate nei ballatoi e nelle terrazze a livello ; con l'infissione nei prospetti di cancelli a protezione di infissi e di macchinari di qualsiasi genere . Sono escluse le caldaie esterne e le tende parasole ne ballatoi;
- b) Nelle stradelle e nelle scivole comuni è assolutamente vietato sostare e/o lavare - anche temporaneamente macchine motocicli e mezzi di qualsiasi tipo.
- c) E' vietata la sopraelevazione , anche parziale degli edifici.
- d) Gli spazi destinati ad aiuole di proprietà esclusiva devono essere mantenuti decorosi e privi di erbacce .
- e) Sono esclusivamente pedonali : la stradella che costeggia tutto il confine nord fino all'ingresso pedonale di Via Ada Negri e il passaggio che dall'ingresso della strada pubblica adiacente alla S.S. 121 arriva fino al piazzale di ingresso sulla Via Setti Carraro . La stradella ed il passaggio suddetti sono esattamente individuati nella planimetria allegata.

I due Beni Appartamento e Garage corrispondono ad una quota di 40,38/1000 nel conteggio delle spese generali di condominio e ad una quota di 99,522/1000 nell'edificio B1.

Sui diritti e doveri sulle cose comuni l'Esperto rimanda al Regolamento di Condominio (*Allegato 9.2*). Non vi sono altre formalità e vincoli di natura condominiale.

QUESITO n)

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

L'Esperto ha verificato che non vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

QUESITO 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.

I Beni 1 e 2 non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 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.

L'amministratore di condominio, Dott.ssa Patrizia Giorgi, con studio in Misterbianco Via Lenin 96, e-mail pgiorgi68@gmail.com, cell 347 5885853, trasmetteva all'Esperto Estratto Conto al 26.11.2024 (*Allegato 14.1*) da cui si evince che:

-l'importo annuo spese fisse di gestione è pari a € 330 (composto da € 216 di spese fisse annue e

da € 111 di spese per espurgo pozzi neri),

-non vi sono spese straordinarie già deliberate,

-le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del presente rapporto di valutazione ammontano a € 660.

L'Amministratore di Condominio non ha ritenuto di fornire all'Esperto i riferimenti di cui al decreto ingiuntivo notificato nel 2019 agli Esecutati per l'ottenimento di tutte le rate fino ad allora non corrisposte, di importo pari a € 3.000, che ha portato alla sottoscrizione di un piano di rientro per il quale gli Esecutati hanno versato una sola quota di € 300, come si evince dall'Estratto Conto allegato (*Allegato 14.1*), in quanto sia il decreto ingiuntivo che il piano di rientro non sono stati ad oggi approvati dall'assemblea di condominio unitamente ai preventivi di spesa degli anni 2023 e 2024. Pertanto l'Esperto porta a conoscenza della S.V. dell'esistenza di un decreto ingiuntivo datato 2019 ad oggi non azionato dal condominio.

QUESITO q)

accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

In sede di sopralluogo gli Esecutati dichiaravano all'Esperto Stimatore che l'immobile costituiva loro abitazione principale e inoltre che l'immobile è anche abitazione principale del loro unico figlio [REDACTED], Carta di Identità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Belpasso in data 02.08.2022, scadenza 09.11.2032.

L'Esperto produce certificati storici di residenza dei due Esecutati e stato di famiglia, rilasciati dal Comune di Belpasso in data 05.12.2024, da cui si evince che entrambi sono residenti nell'appartamento oggetto di stima dalla data del 27.03.2008 (Allegato 18.1).

QUESITO r)

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

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

BENE 1 Appartamento Descrizione. L'appartamento occupa parte del primo piano e del secondo piano di un immobile di quattro elevazioni fuori terra (piano cantinato, piano terra, piano