



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Maria Angela Chisari

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Elisa Russo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RGE 741/2021





SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	3
3.	RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA	4
	A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	4
	B) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	4
	C) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI.....	5
	D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE	6
	E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	7
	F) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	7
	G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	8
	H) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	8
	I) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA.....	9
	J) IMMOBILI ABUSIVI: VERIFICA SANABILITA' AI SENSI DELL'ART. 36, DPR N. 380/2001	9
	K) IMMOBILI ABUSIVI: VERIFICA ESISTENZA DELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6^COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART 46 C 5 D.P.R. 380/01.....	10
	L) IMMOBILI ABUSIVI: QUANTIFICAZIONE ONERI DI DEMOLIZIONE E VERIFICA ESISTENZA ISTANZE DI DEMOLIZIONE	10
	M) VERIFICA FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	10
	N) VERIFICA ESISTENZA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	11
	O) ACCERTAMENTO SPESE FISSE E/O STRAORDINARIE	11
	P) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE	12
	Q) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE	12
	R) VALORE DEGLI IMMOBILI	14
	S) LOTTI E PIANI DI VENDITA	17
	T) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE	17
	U) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI.....	17
	V) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA.....	18
4.	CONCLUSIONI	19
5.	ALLEGATI.....	21



1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 21/07/2023, notificata in data 24/07/2023, la S.V.I. nominava la Scrivente **dott. ing. Elisa Russo**, con studio in Belpasso, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A 7225, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 741/2021** promossa da **AMCO s.p.a.** nei confronti dei [REDACTED]
[REDACTED] Il termine fissato per il deposito della consulenza è di giorni 120 dal giuramento prestato in data 26/07/2023.

(Allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati)



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti. La C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali alle ore **17:30** del **4 Settembre 2023** presso l'immobile per il quale è stata richiesta la stima, sito in via Giovanni Guglielmino n. 66 nel Comune di Tremestieri Etneo, previa comunicazione tramite PEC all'Avv. Simona Pavone, difensore del **Creditore Procedente, AMCO s.p.a.**, e [REDACTED], presso il cui studio era stato eletto domicilio dai Debitori Esecutati, [REDACTED]

(Allegato n° 2 – Notifica di sopralluogo)

In tale giorno, all'orario stabilito, la Scrivente C.T.U. si è recata presso l'immobile pignorato dando inizio alle operazioni di sopralluogo avvenute con la costante presenza [REDACTED]

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'immobile e sono state scattate fotografie. Alle ore 19:00 la Scrivente ha dichiarato chiuse le operazioni peritali, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa.

(Allegato n° 3 - Verbale di Sopralluogo)

Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA**A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

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.

Il bene immobile oggetto di pignoramento consiste in:

▪ Abitazione di tipo civile - (A/2)

Sito nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo, via Giovanni Guglielmino n. 66 (ex. n. 42), piano T, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 575 subalterno 3**, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 96 m², superficie totale escluse aree scoperte 87 m², rendita € 511,29, di proprietà [REDACTED]

L'immobile sorge in un contesto residenziale nella periferia sud del Comune di Tremestieri Etneo, ben attrezzato di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...). Il corpo di fabbrica in cui si inserisce il bene oggetto di pignoramento appartiene al complesso denominato "La Maison 1", costituito da 4 edifici, con accesso pedonale e carrabile da via Giovanni Guglielmino. L'appartamento, però, non si affaccia sulla suddetta via, bensì su un'area interna condominiale; l'ingresso è infatti raggiungibile tramite un viale condominiale. L'appartamento è collocato al piano rialzato.

(Allegato n°4 – Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale)

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

B) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

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.

Da un confronto effettuato tra l'Atto di pignoramento n. 9384 del 03/12/2021, in favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e la relativa Nota di trascrizione nn. 581/434 del

10/01/2022, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito le quote spettanti [REDACTED]

Si precisa inoltre che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

C) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI

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;

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 27/01/2022 ai sensi della Legge n. 302/1998 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, e dalla documentazione catastale consultata (Allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie) si evince che l'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data del pignoramento trascritto il 10/01/2022 ai nn. 581/434 è:

▪ Abitazione di civile – (A/2)

Sito nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo, via Giovanni Guglielmino n. 66 (ex. n. 42), piano T, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 575 subalterno 3**, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 96 m², superficie totale escluse aree scoperte 87 m², rendita € 511,29, **di proprietà** [REDACTED] per la quota di 18/72 in regime di bene personale e per la quota di 27/72 in regime di comunione legale con la [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 27/72 in regime di comunione legale [REDACTED].

Dalla relazione notarile e dalla consultazione della documentazione prodotta presso l'Agenzia delle Entrate, si rileva che l'immobile è pervenuto:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- al [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato n°7 – Titoli di proprietà)

D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

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.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 27/01/2022 ai sensi della Legge n. 302/1998 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, e dalla documentazione catastale consultata (Allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie) si riscontrano le seguenti trascrizioni sull'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (2021):

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

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 risulta completa.

F) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

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.

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 27/01/2022 ai sensi della Legge n. 302/1998 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, e dalla documentazione catastale consultata (Allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie), è accertato che sul bene pignorato gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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.

Dalla documentazione catastale acquisita, per il bene immobile indicato al paragrafo a) della presente relazione si è potuto accertare quanto segue:

▪ Abitazione di civile - (A/2)

Sito nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo, via Giovanni Guglielmino n. 66 (ex. n. 42), piano T, scala A, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 575 subalterno 3**, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 96 m², superficie totale escluse aree scoperte 87 m², rendita € 511,29, [REDACTED].

Da un raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si riscontra la quasi totale corrispondenza della distribuzione planimetrica dell'immobile, ad eccezione della presenza allo stato di fatto di una veranda realizzata sul balcone sul lato nord.

La presenza della veranda comporta un incremento del volume e quindi la variazione della rendita catastale rispetto a quella attualmente definita, pertanto si ritiene necessaria una **denuncia di variazione in catasto**, previa regolarizzazione urbanistica dell'abuso, il cui **costo si stima in € 500,00**.

Si rappresenta, altresì, che in visura catastale risulta errato il numero civico dell'immobile.

(Allegato n° 6 - Visure e planimetrie catastali)

H) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Vista la tipologia del bene pignorato, non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

I) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

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.

Al fine di poter verificare la regolarità urbanistica dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 575 subalterno 3**, la Scrivente C.T.U. ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Tremestieri Etneo.

Dai documenti reperiti si è potuto accertare che l'edificio al quale appartiene il bene pignorato è stato realizzato previo rilascio della **Concessione Edilizia n. 45/85 del 26 maggio 1988**.

Dal raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile e le planimetrie di progetto approvate con la sopra menzionata Concessione Edilizia si rileva la quasi totale corrispondenza; unica incongruenza è rappresentata dalla presenza allo stato di fatto di una veranda realizzata sul balcone sul lato nord.

Da un approfondimento condotto presso l'Ufficio Tecnico si è potuto constatare che la veranda è stata realizzata in assenza di un titolo autorizzativo. La stessa dovrà, pertanto, essere regolarizzata ai sensi dell'art 20 della L.R. 4/2003 mediante presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria, i cui costi si possono stimare come di seguito:

- Sanzione per CILA in Sanatoria	€ 1.000,00
- Oneri ai sensi della LR 4/2003 (25 €/mq di veranda)	€ 103,00
- Diritti di Segreteria	€ 100,00
- Spese tecniche per redazione pratica edilizia	€ 1.000,00
	€ 2.203,00

Si rileva, infine, che l'immobile è munito di **certificato di abitabilità** rilasciato in data 22 maggio 1997.

(Allegato n° 8 - Autorizzazione edilizia)

J) IMMOBILI ABUSIVI: VERIFICA SANABILITA' AI SENSI DELL'ART. 36, DPR N. 380/2001

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

In seguito all'attività di sopralluogo e al successivo raffronto tra la documentazione prodotta e la documentazione reperita, la Scrivente non ha rilevato la presenza di immobili o porzioni di immobili abusivi, ad eccezione della veranda realizzata sul balcone a nord dell'abitazione, regolarizzabile come indicato al paragrafo I) della presente relazione.

K) IMMOBILI ABUSIVI: VERIFICA ESISTENZA DELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40,

6^COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART 46 C 5 D.P.R. 380/01

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.

In seguito all'attività di sopralluogo e al successivo raffronto tra la documentazione prodotta e la documentazione reperita, la Scrivente non ha rilevato la presenza di immobili o porzioni di immobili abusivi, ad eccezione della veranda realizzata sul balcone a nord dell'abitazione, regolarizzabile come indicato al paragrafo I) della presente relazione.

L) IMMOBILI ABUSIVI: QUANTIFICAZIONE ONERI DI DEMOLIZIONE E VERIFICA ESISTENZA

ISTANZE DI DEMOLIZIONE

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.

In seguito all'attività di sopralluogo e al successivo raffronto tra la documentazione prodotta e la documentazione reperita, la Scrivente non ha rilevato la presenza di immobili o porzioni di immobili abusivi, ad eccezione della veranda realizzata sul balcone a nord dell'abitazione, regolarizzabile come indicato al paragrafo I) della presente relazione.

M) VERIFICA FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

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

Dalle verifiche condotte non si rileva l'esistenza di formalità, oneri o vincoli di alcuna natura

sull'immobile.

N) VERIFICA ESISTENZA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

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.

Dalle verifiche condotte si rileva che l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

O) ACCERTAMENTO SPESE FISSE E/O STRAORDINARIE

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.

Al fine di poter rispondere al quesito in esame la Scrivente ha trasmesso richiesta formale tramite PEC [REDACTED] in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento, il quale, con riscontro tramite PEC del 31/10/2023, ha attestato quanto segue:

- i [REDACTED], comproprietari dell'immobile sito nel plesso condominiale 'La Maison' in Tremestieri Etneo alla via Guglielmino n° 66, sc. A int. 1, sono debitori nei confronti del condominio per le **spese ordinarie relative agli ultimi due anni**, per complessivi € 5.137,71 come da consuntivo relativo alla gestione 2022 e per l'anno 2023 della somma complessiva di € 491,84 dovuta quali trimestri per oneri condominiali ordinari 2023, per complessivi € 5.629,55, A tale somma va decurtato l'importo complessivo di € 700,00, versato sino al 29/09/2023, per cui il predetto condomino è debitore della **somma complessiva di € 4.929,55**;
- il preventivo di spesa per gli **oneri condominiali ordinari** ammonta a complessivi € 16.000,00 che, ripartiti per i millesimi di ogni unità immobiliare, ammontano per i predetti comproprietari (mill. 30,74) a quattro trimestri pari ciascuno ad € 122,96, per un totale di **€ 491,84 annui**;
- non sono state previste spese straordinarie per l'anno in corso, né per quello futuro, né sussistono spese per tale voce negli ultimi due anni;
- nei confronti [REDACTED] sono stati attivati, negli anni addietro, tre ricorsi monitori con l'emissione dei relativi decreti ingiuntivi che non sono mai passati alla fase esecutiva



stante la situazione economica del condomino che si è impegnato a versamenti mensili di € 100,00 di cui, sino ad oggi, ha onorato l'impegno.

P) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

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).

In sede di sopralluogo la Scrivente C.T.U. ha potuto constatare che l'immobile per civile abitazione censito al N.C.E.U. foglio 7 particella 575 subalterno 3 è abitato dai Debitori Esecutati, [REDACTED]

Q) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE

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.

Il bene oggetto di stima è sito nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo in via Giovanni Guglielmino n. 66 ed è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 575 subalterno 3. L'immobile sorge in un contesto residenziale nella periferia sud del Comune di Tremestieri Etneo, ben attrezzato di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...). Il corpo di fabbrica in cui si inserisce il bene oggetto di pignoramento appartiene al complesso denominato "La Maison 1", costituito da 4 edifici, con accesso pedonale e carrabile da via Giovanni Guglielmino. L'appartamento, però, non si affaccia sulla suddetta via, bensì su un'area interna condominiale; l'ingresso è infatti raggiungibile tramite un viale condominiale. L'appartamento è collocato al piano rialzato.

L'immobile è costituito da:

- ingresso di circa mq 5,00 che dà l'accesso ad un lungo corridoio sul quale si aprono tutti i vani dell'abitazione;

- cucina di mq 9,50 con porta finestra che si apre sul balcone a nord;
- servizio igienico di mq 5,50 con finestra esposta a nord;
- lavanderia di circa mq 2,00 con porta finestra che consente l'accesso ad una veranda realizzata sul balcone a nord;
- due camere da letto di mq rispettivamente 10,55 e 15,20, ognuno con una porta finestra che si apre sul balcone ad ovest;
- soggiorno di circa mq 17,00 con porta finestra che si apre su un terrazzino a sud.

I locali hanno tutti altezza di interpiano pari a m 2,80.

Materiali – Impianti - Struttura: i pavimenti sono in grés in tutti i locali dell'appartamento, le pareti interne sono tinteggiate ad eccezione dei servizi igienici, della cucina e della veranda, rivestiti parzialmente con mattonelle in grés; la facciata esterna risulta intonacata; gli infissi esterni sono in legno, oscurati da serrande con cassonetto, così come le porte interne; l'impianto elettrico è sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è composto da radiatori alimentati da caldaia e da una pompa di calore caldo/freddo installata in camera da letto. La struttura portante è a telai in calcestruzzo armato.

Complessivamente l'immobile versa in un mediocre stato di conservazione, in quanto sono stati rilevati fenomeni di umidità sui soffitti delle camere da letto, la mancanza di parte della pavimentazione sul corridoio, nonché uno scarso stato di conservazione della tinteggiatura nei diversi locali dell'abitazione.

(Allegato n°9 - Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°10 – Documentazione fotografica).

La **superficie Commerciale**, ai fini della valutazione dell'edificio, verrà determinata sulla base delle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppo R), sarà calcolata quindi come somma di:

- superficie dei **locali aventi funzione principale** nella specifica categoria e dei **locali accessori a servizio diretto** di quelli principali (considerando il 50 per cento della superficie dei muri perimetrali in comune);
- superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei principali (soffitte, cantine e simili) computati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o al 25% se non comunicanti;

- superficie dei **balconi, terrazze e simili**, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali; computata nella misura del 15%, fino a mq 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze non siano comunicanti con i vani principali.
- superficie dell'**area scoperta o a questa assimilabile**, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata nella misura del 10%, fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale.

Quindi:

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE			
Piano	Coeff.	Descrizione	m ²
Secondo	1,00	Superficie utile vani principali	88,00
	0,50	Superficie vani accessori indiretti comunicanti con i principali (veranda)	2,15
	0,30	Superficie terrazza di pertinenza (30% fino mq 25,00)	7,50
	0,10	Superficie terrazza di pertinenza (10% oltre i mq 25,00)	2,15
TOTALE SUPERFICIE			100,00

R) VALORE DEGLI IMMOBILI

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);

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.

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la Scrivente passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

- La **stima sintetica comparativa** è basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Un punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Periferica Sud del Comune di Tremestieri Etneo con tipologia edilizia di tipo civile a destinazione residenziale prevalente, ed al periodo corrispondente al primo semestre dell'anno 2023. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona di riferimento del Comune di Tremestieri Etneo (Allegato n°11 - Interrogazione OMI), un valore di mercato oscillante **tra 1.150,00 e 1.700,00 €/m²** per **abitazioni di tipo civile** in stato conservativo normale.

Tenendo conto delle modalità di vendita del bene (Asta Giudiziaria), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle finiture all'interno ed all'esterno dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione, si è ritenuto equo assegnare il valore di **1.200,00 €/m²**.

Si ottiene, pertanto:

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
m² 100,00 x €/m² 1.200,00 = **€ 120.000,00**

- La **stima per capitalizzazione del reddito** conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che conducono al reddito netto; la successiva capitalizzazione, previa attenta ed oculata ricerca del tasso di capitalizzazione, porta al Valore di Mercato. Le operazioni di stima sono le seguenti:
 - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare in oggetto;
 - determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare considerata;
 - determinazione delle spese medie annue (S);
 - scelta del tasso di capitalizzazione (r);
 - capitalizzazione del reddito netto medio (rapporto tra il reddito netto ed il tasso di



capitalizzazione);

- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

dove R è il reddito lordo annuale dell'immobile, S sono le spese annue ed r il tasso di capitalizzazione.

L'affitto medio di abitazioni simili rilevato nella zona è di circa €/m² 4,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/m² 4,00 x m² 100,00 = € 400,00 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 400,00 x 12 mesi = € 4.800,00.

Si stimano complessivamente pari al 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative a imposte, amministrazione. Si impone un tasso di capitalizzazione pari a 3,50%, calcolato tenendo conto di molteplici fattori quali la centralità rispetto il centro urbano, la qualificazione dell'ambiente esterno, la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio, le caratteristiche di prospicienza e luminosità, il grado di rifinitura interna ed esterna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'età dell'edificio.

Si ottiene quindi:

Reddito annuo lordo R	Spese medie annue S = 25% x R	Reddito annuo netto R - S	Tasso di capitalizzazione r	Valore di mercato V = (R - S) / r
€ 4.800,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00	3 %	€ 120.000,00

Risultando uguali i due valori determinati con i due metodi di stima adottati, il valore dell'immobile che la Scrivente ritiene congruo è pari a **€ 120.000,00**.

Al valore definito dovranno essere decurtate le **spese per la regolarizzazione catastale, quelle per la regolarizzazione urbanistica e le spese condominiali non pagate** stimate ai paragrafi precedenti in:

- € 500,00 per la regolarizzazione catastale;
- € 2.203,00 per la regolarizzazione urbanistica;
- € 4.929,55 per spese condominiali insolute,



per complessivi € 7.632,55.

Pertanto, si giunge ad un valore dell'immobile pari a:

$$V = € 120.000,00 - € 7.632,55 = € 112.367,45.$$

Applicando una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nella misura del 15% si otterrà il seguente valore:

$$V = € 112.367,45 \times 0,85 = € 95.512,33 \text{ arrotondato ad } € 95.500,00$$

(novantacinquemilacinquecento/00)

S) LOTTI E PIANI DI VENDITA

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.

Considerato che il pignoramento riguarda un singolo bene, non si può che suggerire la vendita in LOTTO UNICO per l'immobile sito nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo, in via Giovanni Guglielmino n. 66, per un valore complessivo di € 95.500,00.

T) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

La documentazione fotografica interna ed esterna del bene pignorato è riportata nell'Allegato n° 10; le planimetrie catastali dell'immobile pignorato sono contenute nell'Allegato n° 6.

U) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI

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.

Nel caso in esame non sono presenti beni indivisi in quanto l'immobile oggetto di pignoramento appartiene per intero ai due Debitori Esecutati.

**V) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA DI PIU' BENI
PIGNORATI IN QUOTA**

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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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'apporcionamiento 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.

Nel caso in esame non sono presenti più beni pignorati in quota.



4. CONCLUSIONI

Si riportano di seguito le conclusioni alle quali la Scrivente C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- Il bene immobile oggetto di pignoramento consiste in:

- **Abitazione di tipo civile - (A/2)**

Sito nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo, via Giovanni Guglielmino n. 66 (ex. n. 42), piano T, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 575 subalterno 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 96 m2, superficie totale escluse aree scoperte 87 m2, rendita € 511,29, di proprietà del [REDACTED]

L'immobile sorge in un contesto residenziale nella periferia sud del Comune di Tremestieri Etneo, ben attrezzato di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...). Il corpo di fabbrica in cui si inserisce il bene oggetto di pignoramento appartiene al complesso denominato "La Maison 1", costituito da 4 edifici, con accesso pedonale e carrabile da via Giovanni Guglielmino. L'appartamento, però, non si affaccia sulla suddetta via, bensì su un'area interna condominiale; l'ingresso è infatti raggiungibile tramite un viale condominiale. L'appartamento è collocato al piano rialzato.

- Per l'immobile censito al N.C.E.U. foglio 7 particella 575 subalterno 3, da un raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si riscontra la quasi totale corrispondenza della distribuzione planimetrica dell'immobile, ad eccezione della presenza allo stato di fatto di una veranda realizzata sul balcone sul lato nord che comporta un incremento del volume e quindi la variazione della rendita catastale rispetto a quella attualmente definita. Si ritiene necessaria una denuncia di variazione in catasto, previa regolarizzazione urbanistica dell'abuso, il cui costo si stima in € 500,00.
- Relativamente alla conformità urbanistica si è potuto accertare che l'edificio al quale appartiene il bene pignorato è stato realizzato previo rilascio della **Concessione Edilizia n. 45/85 del 26 maggio 1988**. Dal raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile e le planimetrie di progetto approvate con la sopra menzionata Concessione Edilizia si rileva la quasi totale corrispondenza; unica incongruenza è rappresentata dalla presenza allo stato di fatto di una veranda realizzata sul balcone sul lato nord in assenza di un titolo autorizzativo. La stessa dovrà, pertanto, essere

regolarizzata ai sensi dell'art 20 della L.R. 4/2003 mediante presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria, i cui costi si possono stimare in **€ 2.203,00**.

- A seguito di interlocuzione con l'Amministratore del Condominio in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento, la Scrivente ha potuto accertare che i Debitori Esecutati sono in debito di **€ 4.929,55** nei confronti del Condominio. Sono state, inoltre, stimate le spese condominiali ordinarie annuali che ammontano per l'immobile in esame a circa € 500,00. Nessuna spesa straordinaria è prevista per l'anno in corso, né per il prossimo.

- L'immobile risulta occupato dai Debitori Esecutati e dalla loro famiglia.
- La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 100,00.
- Il **valore totale** stimato per l'immobile, detratte le spese per la regolarizzazione catastale, urbanistica e le spese condominiali insolute, ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, è pari ad **€ 95.500,00**.

Con quanto sopra esposto la Scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Belpasso, 31/10/2023

La C.T.U.

Ing. Elisa Russo



5. ALLEGATI

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati	Allegato n° 1
- Notifica di sopralluogo	Allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo	Allegato n° 3
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale	Allegato n° 4
- Ispezioni ipotecarie	Allegato n° 5
- Visure e planimetrie catastali	Allegato n° 6
- Titoli di proprietà	Allegato n° 7
- Autorizzazioni Edilizie	Allegato n° 8
- Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi	Allegato n° 9
- Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche	Allegato n° 10
- Interrogazione OMI	Allegato n° 11
- Spese sostenute	Allegato n° 12
- Attestazione di consegna della relazione al debitore Esecutato e al Creditore Procedente	Allegato n° 13
- Richiesta liquidazione parcella	Allegato n° 14

