



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RGE 750/2021



ING. ELISA RUSSO

e-mail: ing.elisarusso@gmail.com - PEC: elisa.russo@ingpec.eu







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	5
	C) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI	5
	D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE	6
	E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	6
	F)TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE	6
	G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	7
	H) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	8
	I) VERIFICHE IN CASO DI IMMOBILE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....	8
	J) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA	9
	K) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6 ^A COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 C 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.....	10
	L)STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE	10
	M) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE.....	10
	N) VALORE DEGLI IMMOBILI.....	12
	O) LOTTI E PIANI DI VENDITA.....	15
	P) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE.....	15
	Q) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI .	15
	R) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA.....	15
5.	CONCLUSIONI	17
6.	ALLEGATI	19





1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 23/08/2023, notificata nella stessa data, 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. 750/2021** promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]; il termine fissato per il deposito della consulenza è di giorni 120 dal giuramento prestato in data 23/08/2023.

(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 **16:30** dell'**11 Settembre 2023** presso l'immobile per il quale è stata richiesta la stima, sito in via Enrico De Nicola n. 9 nel Comune di Belpasso, previa comunicazione tramite PEC all'Avv. [REDACTED] e all'Avv. [REDACTED], difensori del **Creditore Procedente** [REDACTED], che agisce quale **procuratrice di** [REDACTED], e tramite raccomandata con ricevuta di ritorno al [REDACTED] **Debitore Esecutato**.

(Allegato n° 2 – Notifica di sopralluogo)

In tale giorno, all'orario stabilito, la Scrivente C.T.U. si è recata presso l'immobile pignorato per dare inizio alle operazioni di sopralluogo, le quali non si sono potute svolgere per la mancata presentazione sui luoghi del Debitore Esecutato, con il quale, a seguito di contatto telefonico, è stata concordata una nuova data per l'accesso.

In data **18 Settembre 2023** alle ore **17:00**, previa comunicazione tramite PEC all'Avv. [REDACTED] [REDACTED] difensore del Creditore Procedente, la Scrivente si è recata nuovamente presso l'immobile pignorato, dando inizio alle operazioni di sopralluogo.

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'immobile e sono state scattate fotografie. Alle ore 18:15 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.





De Nicola n. 9 e non via Giardino del Signore s.n.c. come riportato nella documentazione catastale e nell'atto di pignoramento.

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. 9312 del 17/12/2021, in favore di [REDACTED], e la relativa Nota di trascrizione nn. 1614/1264 del 17/01/2022, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al **Debitore Esecutato**, [REDACTED].

Si rileva l'esatta corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

C) VERIFICA DELLA PROPRIETA' 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 ipo-catastale redatta in data 19/01/2022 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro (TP), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala, e dalla documentazione catastale consultata (Allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie) si evince che l'immobile oggetto di pignoramento indicato al paragrafo A) della presente relazione, alla data del pignoramento trascritto il 17/01/2022 ai nn. 1614/1264, è:

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

Sito nel territorio del Comune di Belpasso, via Enrico De Nicola n. 9, piano terra, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 37 particella 875 subalterno 1**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 110,00 m², totale escluse aree scoperte 100,00 m², rendita € 271,14, di proprietà per l'intero del **Debitore Esecutato**, [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

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 ipo-catastale redatta in data 19/01/2022 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro (TP), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala, e dalla documentazione catastale consultata (Allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie) si riscontrano le seguenti trascrizioni sull'immobile oggetto di pignoramento indicato al paragrafo A) della presente relazione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (2001 - 2021):

- **Trascrizione nn. 43446/31063 del 12/08/2011: atto di compravendita** Rep. 54700/15251 del 04/08/2011, a rogito del Notaio Daniela Corsaro, in favore di [REDACTED] da potere di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

A Fazio Michele l'intera proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita Rep. 14669/8166 del 14/01/2000 a rogito del Notaio Giuseppe Reina, trascritto ai nn. 2100/1605 del 20/01/2000, da potere di [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 ipo-catastale redatta in data 19/01/2022 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro (TP), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala, e nella documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie) è accertato che sul bene pignorato gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:



- Iscrizione nn. 43447/6460 del 12/08/2011: Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/08/2011, Rep. 54701/15252, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] Capitale € 90.000,00, totale € 135.000,00, durata 35 anni.

- Trascrizione nn. 1614/1264 del 17/01/2022: Verbale di Pignoramento immobiliare Rep. 9312 del 17/12/2021 a favore di [REDACTED], contro [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 tipo civile - (A/2)

Sito nel territorio del Comune di Belpasso, via Enrico De Nicola n. 9, piano terra, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 37 particella 875 subalterno 1**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 110,00 m², totale escluse aree scoperte 100,00 m², rendita € 271,14, di proprietà per l'intero del Debitore Esecutato, [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Come già rilevato ai paragrafi precedenti, in visura catastale è riportato l'indirizzo via Giardino del Signore s.n.c. in luogo della via Enrico De Nicola n. 9, che attualmente identifica l'esatta localizzazione dell'immobile.

Da un raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sebbene la planimetria catastale risulti redatta con un tratto poco evidente seppur facilmente interpretabile in funzione della documentazione disponibile, considerando che lo stato dei luoghi (2023) risulta quasi perfettamente aderente (ad eccezione dell'ampliamento dell'area esterna a nord di pertinenza) alla planimetria del progetto allegato al titolo edilizio rilasciato nel 1996, si può affermare che anche la





planimetria catastale redatta nell'anno 2000 non si discosti dallo stato attuale dei luoghi.

Con certezza si può comunque asserire che la consistenza dell'immobile così come risulta dalla visura catastale è perfettamente congruente con quella dello stato attuale, come calcolata al paragrafo M) della presente relazione, pertanto non si rende necessaria alcuna denuncia di variazione in catasto.

Per il bene è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

(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.

Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato n° 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica) si descrive di seguito la destinazione del bene censito in Catasto al **foglio 37 particella 875** prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

L'immobile in oggetto ricade in parte in **zona B/2 – Urbana di completamento** ed in parte in **Viabilità e Spazi Pubblici**.

L'area è sottoposta a tutela per **Vincolo Paesaggistico** ai sensi della Legge 1497/39 e ss.mm.ii. e per gli effetti della L.432/85 e ss.mm.ii.

PRESCRIZIONI:

In zona "B/2" (Completamento Urbano) - Strumenti attuativi: Permesso di costruire per gli interventi di nuova realizzazione e altri titoli diversi per interventi minori, in coerenza con quanto indicato all'art. 3 della L.R. 16/2016.
Attività edilizia consentita: Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e nuove costruzioni come definite dagli artt. 3.1 delle N.A.
Indice di edificabilità fondiario: 3,00 mc/mq;
Altezza massima consentita: subordinata al rispetto della legge 64/74 e s.m.i. e comunque non superiore a ml. 10,50 secondo le definizioni di P.R.G..
 Sono consentite costruzioni in aderenza o comunque con ritiro dal confine di ml. 5,00. Distacchi fra pareti finestrate e pareti edifici antistanti non inferiori a ml. 10,00. (Art.9 DM. 02/04/68).

I) VERIFICHE IN CASO DI IMMOBILE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448,



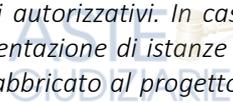
come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).

Il caso in esame non riguarda un immobile di edilizia residenziale pubblica.



J) 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 37 particella 875 subalterno 1**, la scrivente C.T.U. ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Belpasso.



Dai documenti reperiti si è potuto accertare che per l'edificio al quale appartiene l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 167/93 del 18/06/1993** e successivamente la **Concessione Edilizia in Variante n. 62/96 del 05/07/1996**, nel rispetto delle condizioni dettate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. con nota prot. 1103/R del 30/03/1996.



Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria approvata con il progetto di variante si rileva la perfetta corrispondenza della distribuzione interna dei locali. Unica discrepanza è rappresentata dall'ampliamento dell'area esterna di pertinenza sul lato nord per la realizzazione di una più ampia terrazza privata. Poiché tale variazione ha previsto esclusivamente la posa di una maggiore estensione di pavimentazione, la stessa può essere classificata tra le opere realizzabili in regime di edilizia libera, ovvero che non necessitano del rilascio di un'autorizzazione urbanistica.

(Allegato n° 8 - Autorizzazioni edilizie)



Dalla ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso è stata rilevata, inoltre, la mancata produzione del Certificato di Agibilità. Al fine di ottenere tale documentazione sarà necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico una **SCA (Segnalazione Certificata Agibilità)**, previo pagamento di € 464,00 di oneri per ritardata presentazione, a cui si sommano le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia stimabili in circa € 500,00. Si può concludere, pertanto, che **al fine di ottenere il certificato di agibilità dell'immobile sarà necessario sostenere una spesa pari ad €**



**K) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985
O DELL'ART. 46 C 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.**

Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia 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 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso, come descritto al paragrafo precedente, la Scrivente ha potuto accertare che non vi sono immobili o porzioni di immobili da sanare ai sensi delle norme di cui all'oggetto del presente paragrafo.

L) 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 censito al N.C.E.U. foglio 37 particella 875 subalterno 1 è disabitato.

M) 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.





L'immobile è sito in una zona residenziale della periferia est del Comune di Belpasso, dalla quale risultano facilmente accessibili i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...), posta nelle immediate vicinanze della circonvallazione est di Belpasso che consente di svincolarsi agevolmente dal centro urbano per raggiungere i paesi limitrofi. L'appartamento sorge al piano terra di un edificio a tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage.

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

Il bene oggetto di stima è sito nel territorio del Comune di Belpasso, in via Enrico De Nicola n. 9, al piano terra, ed è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 37 particella 875 subalterno 1.

L'immobile è costituito da un ampio **soggiorno** di mq 37,50 con due porta-finestra che si aprono su un'area esterna pavimentata a nord, un **corridoio** cieco di mq 4,95 dal quale si accede alla **cucina** di mq 14,60 con porta-finestra che si apre su un balcone ad ovest, al **servizio igienico** di mq 4,90 con finestra con esposizione ad ovest, e alle **due camere da letto**, di mq 10,65 e mq 15,40, ognuna con una porta-finestra che si apre su un secondo balcone ad ovest. Tutti i locali hanno altezza di interpiano pari a m 2,70, ad eccezione del servizio igienico che dispone di un'altezza di interpiano pari a m 2,40.

Materiali – Impianti - Struttura: i pavimenti sono in grés in tutti gli ambienti; le pareti interne sono tinteggiate in tutti i locali ed in parte rivestite con mattonelle in grés nel servizio igienico e in cucina; la facciata esterna è intonacata; gli infissi esterni sono in alluminio oscurati da serrande in legno, le porte interne sono in legno; l'impianto elettrico è sottotraccia, in alcuni locali risultano mancanti le prese elettriche; l'impianto di riscaldamento è composto da radiatori alimentabili con caldaia, allo stato non presente. La struttura portante è in calcestruzzo armato.

Complessivamente l'immobile versa in uno **scarso stato di conservazione**, in quanto interessato da diffusi fenomeni di umidità, prevalentemente di risalita, nonché da un cattivo funzionamento dell'impianto fognario che genera periodici (secondo quanto comunicato dal Sig. Salvatore Ragusa) sversamenti di reflui fognari all'interno dell'appartamento, come visibile alla data del sopralluogo.

(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:

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE			
Piano	Coeff.	Descrizione	m ²
	1,00	Superficie utile vani principali	100,00
Terra	0,30	Superficie terrazza di pertinenza comunicante con i vani principali (30% fino mq 25,00)	7,50
	0,10	Superficie terrazza di pertinenza comunicante con i vani principali (10% oltre mq 25,00)	2,50
TOTALE SUPERFICIE			110,00

N) VALORE DEGLI IMMOBILI

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



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 simili 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 Centrale/Centro Storico:** via Roma – XVII Traversa – P.zza Duomo del Comune di Belpasso 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 Belpasso (Allegato n°11 - Interrogazione OMI), un valore di mercato oscillante tra **750,00 e 1.100,00 €/m²** per **abitazioni civili** 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 **650,00 €/m²**.

Si ottiene, pertanto:

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
 $m^2 110,00 \times €/m^2 650,00 = \mathbf{€ 71.500,00}$

- 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 3,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/m² 3,00 x m² 110,00 = € 330,00 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 330,00 x 12 mesi = € 3.960,00.

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 4,00%, 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
€ 3.960,00	€ 990,00	€ 2.970,00	4,0 %	€ 74.250,00

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima uguali tra loro, il valore dell'immobile si può definire dalla media aritmetica dei due valori ottenuti:

$$V = (\text{€ } 71.500,00 + 74.250,00) / 2 = \text{€ } 72.875,00$$

Al valore definito dovranno essere decurtate le **spese per la regolarizzazione urbanistica** stimate ai paragrafi precedenti in:

- € 964,00 per presentazione SCA (Agibilità)

Si giunge, pertanto, ad un valore dell'immobile pari a:

$$\text{€ } 72.875,00 - \text{€ } 964,00 = \text{€ } 71.911,00$$



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: € 71.911,00 x 0,85 = € 61.124,35 arrotondato a € 61.000,00.

O) 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 Belpasso, in via Enrico De Nicola n. 9, per un valore complessivo di € 61.000,00.

P) 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; la planimetria catastale dell'immobile pignorato è contenuta nell'Allegato n° 6.

Q) 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 al Debitore Esecutato.

R) 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apportionamento 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 beni pignorati in quota.



5. 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 Belpasso, via Enrico De Nicola n. 9, piano terra, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 37 particella 875 subalterno 1**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 110,00 m², totale escluse aree scoperte 100,00 m², rendita € 271,14, di proprietà per l'intero del Debitore Esecutato, [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

L'immobile è sito in una zona residenziale della periferia est del Comune di Belpasso, dalla quale risultano facilmente accessibili i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...), posta nelle immediate vicinanze della circonvallazione est di Belpasso che consente di svincolarsi agevolmente dal centro urbano per raggiungere i paesi limitrofi. L'appartamento sorge al piano terra di un edificio a tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage.

- Per l'immobile censito al **N.C.E.U. foglio 37 particella 875 subalterno 1** è stata rilevata la totale corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. È stato rilevato, inoltre, che in visura catastale è riportato l'indirizzo via Giardino del Signore s.n.c. in luogo della via Enrico De Nicola n. 9, che attualmente identifica l'esatta localizzazione dell'immobile.
- L'immobile oggetto di pignoramento (N.C. foglio 37, particella 875) ricade in parte in **zona B/2 – Urbana di Completamento** ed in parte in **Viabilità e Spazi Pubblici**; L'area è, inoltre, sottoposta a tutela per Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39 e ss.mm.ii. e per gli effetti della L.432/85 e ss.mm.ii.
- Relativamente alla conformità urbanistica si è potuto accertare che l'immobile è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 167/93 del 18/06/1993** e successiva **Concessione Edilizia in Variante n. 62/96 del 05/07/1996**, nel rispetto delle condizioni dettate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. con nota prot. 1103/R del 30/03/1996, rilasciata dal Comune di Belpasso. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria approvata con il progetto di variante si rileva la perfetta corrispondenza della distribuzione interna dei locali. Unica discrepanza è rappresentata dall'ampliamento allo stato di fatto dell'area esterna di pertinenza sul lato nord, che non necessita di regolarizzazione urbanistica. È stato rilevato, infine, il mancato rilascio del Certificato



di Agibilità, per l'ottenimento del quale sarà necessario presentare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), il cui costo per oneri e spese tecniche si stima in € 964,00, previa verifica del corretto funzionamento degli impianti esistenti e la produzione della documentazione tecnica eventualmente necessaria.

- In sede di sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è disabitato.
- La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 110,00.
- Il **valore totale** stimato per l'immobile è pari ad € 72.875,00 che, detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, si riduce ad € 61.000,00.

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, 24/11/2023

La C.T.U.

Ing. Elisa Russo





6. 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 |
| - Certificato di destinazione urbanistica | 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 |

