

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Avv. Maria Angela Chisari

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Elisa Russo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RGE 751/2018

SOMMARIO

|   |
|---|
| 1. PREMESSA.....  |
| 2. MANDATO.....   |
| 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....  |
| 4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.....  |
| a) Identificazione dei beni pignorati.....  |
| b) Verifica correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.....  |
| c) Verifica della proprietà in capo ai Debitori.....  |
| d) Provenienza e continuità della trascrizione.....   |
| e) Incompletezza della documentazione.....  |
| f) Trascrizioni gravanti sul bene.....  |
| g) Identificazione catastale.....   |
| h) Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.....  |
| i) Conformità del fabbricato alle norme in materia urbanistico-edilizia.....  |
| j-k-l) Verifica sanabilità immobili ai sensi dell'art. 40, 6 <sup>a</sup> comma della Legge n. 47/1985 o dell'art. 46 5 <sup>a</sup> comma del DPR 380/01 o condonabili ai sensi del DL 269/03..... |
| m - n) Formalità, vincoli e oneri.....  |
| o) Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile.....  |
| Spese fisse di gestione o di manutenzione e/o spese straordinarie, spese condominiali non pagate.....   |
| q) Stato occupazionale dell'immobile.....   |
| r) Tipologia-ubicazione ed elementi essenziali di identificazione dei beni .....  |
| s) Valore dell'immobile.....  |
| t) Riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.....   |

- u) Lotti e piani di vendita.....
- v) Documentazione fotografica e planimetria catastale del bene.....
- w) Valutazione della quota di pertinenza del Debitore Esecutato nel caso si tratti di beni indivisi.....
- x) Predisposizione progetto di divisione in natura nel caso di presenza più beni pignorati in quota.....



## 5. CONCLUSIONI.....

1. PREMESSA Con Ordinanza pronunciata in data 01/12/2020, la S.V.I. nominava la sottoscritta dott. ing. Elisa Russo, con studio in Belpasso, via Che Guevara 100, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A 7225, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 751/2018 promossa da Ibla s.r.l. nei confronti di [REDACTED] [REDACTED]; il termine fissato per il deposito della consulenza è di giorni 120 dal giuramento prestato in data 04/12/2020 (vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati).

## 2. MANDATO

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

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (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;

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

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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 precedente;

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;

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;

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

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

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, 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;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esegutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporzioneamento 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 precedente.

### 3. 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 10:30 del 21 Dicembre 2020 presso l'immobile per il quale è stata richiesta la stima, precisamente in via Pompeo Vecchio n. 38 del Comune di Mascalucia, previa comunicazione tramite raccomandata A/R ai Debitori Esecutati, [REDACTED]

[REDACTED] In tale giorno, all'orario stabilito, la sottoscritta C.T.U. si è recata presso gli immobili pignorati dando inizio alle operazioni di sopralluogo avvenute con la costante presenza del sig. [REDACTED]. Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo degli immobili e sono state scattate fotografie. Alle ore 11:45 la sottoscritta ha dichiarato chiuse le operazioni peritali, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa (vedi 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.

### 4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

#### a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene immobile oggetto di pignoramento, consiste in: Abitazione in villino - (A/7) Sita nel territorio del Comune di Mascalucia, via Pompeo Vecchio n. 38, piani T-1-2. L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17 particella 254 subalterno 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 330 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 316 m<sup>2</sup>, rendita € 1.208,51, di proprietà dei Debitori Esecutati distribuita come di seguito descritto:

[REDACTED] – usufrutto per 1/1;

[REDACTED] – nuda proprietà per 1/3;

[REDACTED] – nuda proprietà per 1/3;

[REDACTED] – nuda proprietà per 1/3.

L'immobile sorge in un contesto edificato in un'area periferica a sud-ovest del territorio comunale di Mascalucia, in prossimità del Comune di San Pietro Clarenza. L'edificio, realizzato secondo la tipologia di casa unifamiliare, è corredato su tutti e quattro i lati da un'area esterna di pertinenza arricchita con aiuole verdi e presenta gli ingressi carrabile e pedonale in comune con altri due fabbricati non residenziali di proprietà della stessa ditta (vedi 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

Da un confronto effettuato tra l'Atto di pignoramento n. 5882 del 29/05/2018 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. coop. per Azioni e la relativa Nota di trascrizione n. 31515/23584 del 06/08/2018, si può affermare che i dati riportati sono corretti e il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai Debitori Esecutati,

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 13/08/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riporta che l'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data del pignoramento trascritto giorno 06/08/2018 ai nn. 31515/23584 è:

Abitazione in villino - (A/7)

Sita nel territorio del Comune di Mascalucia, via Pompeo Vecchio n. 38, piani T-1-2. L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17 particella 254 subalterno 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 330 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 316 m<sup>2</sup>, rendita € 1.208,51, di proprietà dei Debitori Esecutati distribuita come di seguito descritto:

██████████ – usufrutto per 1/1;

██████████ – nuda proprietà per 1/3;

██████████ – nuda proprietà per 1/3;

██████████ – nuda proprietà per 1/3.

d) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 13/08/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, riporta la storia catastale – ipotecaria dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data del pignoramento descritta di seguito.

↗ ██████████ la nuda proprietà era pervenuta giusto atto di donazione accettata in Notar Guzzardi Michele del 29/12/1986 trascritto il 30/12/1986 ai nn. 42660/32970 da potere ██████████, Leonforte 02/01/1941 codice fiscale ██████████ stante la riserva di usufrutto da parte del donante, con diritto di accrescimento a favore del coniuge sig.ra ██████████. Ricongiungimento di usufrutto del 14/08/2012 protocollo n. CT0314013 in atti dal 28/10/2013 dati rilevati da ispezione catastale. Al Sig. ██████████ il terreno su cui era stato realizzato il fabbricato ove ricade l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Galvagno Desti Maria del 12/07/1973 trascritto ai nn. 31125/26371 da potere di Gussio Concetta, Udine 07/09/1903.

#### e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

#### f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 13/08/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, è accertato che sul bene pignorato gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

Iscrizione n. 56036/11752 del 01/10/2008 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar Spina Alberto del 30/09/2008 rep. n. 8395/5608.A favore di: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. coop. Per Azioni con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881 (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, Viale Europa, 65). Mutuo di € 200.000,00, durata 10 anni, ipoteca di € 300.000,00 – gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva. Iscrizione n. 36284/3151 del 18/07/2012 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar Spina Alberto del 17/07/2012 rep. 11771/7849. Mutuo di € 120.000,00, durata 15 anni, ipoteca di € 180.000,00 – gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva. Trascrizione n. 31515/23584 del 06/08/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 29/05/2018 rep. n. 5882 – Tribunale di Catania.A favore di: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. coop. Per Azioni con sede in Ragusa.

#### g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione catastale acquisita e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 13/08/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, per il bene immobile indicato al paragrafo a) della presente relazione si è potuto accettare quanto segue:Abitazione in villino - (A/7).L'immobile sito nel territorio del Comune di Mascalucia, via Pompeo Vecchio n. 38, piani T-1-2, è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17 particella 254 subalterno 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 330 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 316 m<sup>2</sup>, rendita € 1.208,51 in ditta [REDACTED]

La suddetta particella origina dalla soppressione della part. 254 fg. 17 a seguito di variazione del 18/10/2013 protocollo n. CT0305110 in atti dal 18/10/2013 variazione per modifica identificativo (n. 79740.1/2013) che a sua volta origina dalla soppressione del protocollo n. 0322 del 1982 tipo P a seguito di variazione del 16/08/1982 in atti dal 10/03/1997 acc. e class. Del 29/03/1990 prog. Fin. 4/96 (n. 322.1/1982).

Per tale bene è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.Con la documentazione prodotta in seguito al sopralluogo la sottoscritta ha rilevato l'esistenza di difformità tra lo stato di fatto (SF) e le planimetrie catastali (PC) che verranno di seguito descritte:

Piano terra - presenza allo SF di una partizione interna che suddivide l'ingresso/soggiorno dallo studio;

- assenza allo SF dell'apertura aero-illuminante nel ripostiglio;
- presenza allo SF di ballatoi ai lati est ed ovest.

Piano primo - presenza allo SF di una partizione interna che delimita il corpo scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo.

Si noti che, sebbene la presenza allo stato di fatto di due partizioni interne non rappresentate in planimetria catastale e l'assenza di un'apertura aero-illuminante non richiedano nessuna denuncia di variazione in Catasto, il rilievo dei due ballatoi al piano terra non dichiarati catastalmente rende necessaria la modifica della consistenza catastale in quanto comporta la variazione della "Rendita".

#### h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non è prevista l'acquisizione di certificati di destinazione urbanistica.

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

##### Abitazione in villino - (A/7)

Al fine di poter reperire documenti utili a verificare la regolarità urbanistica dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17 particella 254 subalterno 3 la sottoscritta C.T.U. ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Mascalucia protocollata con n. 0032842/2020 il 07/12/2020.

Dalle analisi condotte si è potuto accertare che l'immobile è stato realizzato abusivamente in assenza di licenza o concessione edilizia ma che per esso è stata presentata dal Sig. [REDACTED], in qualità di ex proprietario, domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria al Comune di Mascalucia, protocollata con il n. 6696 dell'01/04/1986 ai sensi della Legge 47/1985 e successive modifiche e integrazioni. Tale richiesta è stata espletata con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32/2017 del 13/07/2017 (vedi allegato n° 6, Autorizzazioni edilizie). Da una comparazione tra le planimetrie dello stato di fatto e le planimetrie approvate con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria si rilevano le seguenti difformità:

Piano terra- presenza allo stato di fatto di una partizione interna che suddivide l'ingresso/soggiorno dallo studio;- assenza allo stato di fatto dell'apertura aero-illuminante nel ripostiglio.

Piano primo- presenza allo stato di fatto di una partizione interna che delimita il corpo scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo. Al fine di poter regolarizzare le difformità sopra descritte è necessario presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in Sanatoria al Comune di Mascalucia che prevede il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00, il versamento di Diritti di Segreteria pari ad € 20,00, il versamento di Diritti di Istruttoria pari ad € 50,00, oltre le spese tecniche che si stimano essere pari ad € 1.000,00, per un totale di € 2.070,00. Si rileva, inoltre, che successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria i proprietari non hanno concluso l'iter amministrativo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile in quanto non è stato ritrovato tra la documentazione il Certificato di Abitabilità o Agibilità. Pertanto, sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) al Comune di Mascalucia che prevede il versamento di Diritti di Segreteria pari ad € 50,00 e di Diritti di Istruttoria pari ad € 40,00 previa ottemperanza alle prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia in Sanatoria. Si stima una spesa complessiva pari ad € 8.000,00.

#### j-k-l) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6<sup>a</sup> 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.

In seguito all'attività di sopralluogo e al successivo raffronto tra la documentazione prodotta e la documentazione di progetto reperita, la sottoscritta ha accertato l'assenza di opere abusive da sanare.

m-n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Non è stata riscontrata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.



o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalle indagini condotte si può affermare che gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

p) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE E/O SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE.

Poiché l'immobile pignorato è un'abitazione in villa che non presenta porzioni in comune con proprietà di terzi non sono rilevabili spese condominiali insolute né spese fisse e/o straordinarie da dichiarare.

q) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che il bene pignorato risulta occupato [REDACTED] entrambi Debitori Esecutati.

r) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Abitazione in villino - (A/7)Il bene oggetto di stima è sito nel territorio del Comune di Mascalucia in via Pompeo Vecchio n. 38, piani T-1-2, ed è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17 particella 254 subalterno 3.L'immobile sorge in un contesto edificato in un'area periferica a sud-ovest del territorio comunale di Mascalucia, in prossimità del Comune di San Pietro Clarenza. Realizzato secondo la tipologia di casa unifamiliare, è corredato su tutti e quattro i lati da un'area esterna di pertinenza arricchita con aiuole verdi e presenta gli ingressi carrabile e pedonale in comune con altri due fabbricati non residenziali di proprietà della stessa ditta.L'edificio si sviluppa su tre livelli, di cui due abitabili ed un sottotetto non abitabile, e presenta anche un piccolo vano caldaia seminterrato. La distribuzione degli ambienti sui due livelli abitabili è progettata in modo da renderli fruibili indipendentemente l'uno dall'altro, seppur presentando un unico ingresso al piano terra.

PIANO TERRA

Il piano terra, il cui ingresso è rialzato di circa un metro rispetto il piano di campagna, è costituito da un ampio soggiorno in cui è collocato il corpo scala che conduce al piano superiore e da un ambiente adibito a studio separato dal primo mediante un'ampia partizione vetrata. Dal soggiorno si apre, inoltre, l'accesso ad un lungo corridoio che scandisce la distribuzione degli altri ambienti quali la cucina, dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio, la lavanderia dotata di wc, l'ulteriore servizio igienico e la camera da letto. Tutti i locali presentano un'apertura aero-illuminante verso l'esterno; il soggiorno, lo studio, la cucina e la camera da letto sono dotati di porte finestre con affaccio sui ballatoi che circondano tre dei quattro lati dell'edificio. L'altezza di interpiano è pari a m 3.00.

Materiali – Impianti - Struttura: i pavimenti, differenti tra i diversi ambienti, sono in grès sia all'interno che all'esterno, ad eccezione della camera da letto in cui è montato un pavimento in materiale ligneo e dei gradini del corpo scala rivestiti in granito; le pareti si presentano in parte tinteggiate, in parte rivestite da

carta da parati e in cucina e nei servizi igienici rivestite con mattonelle in grès; le facciate si presentano tinteggiate su tutti i lati; le porte interne e gli infissi esterni sono in legno; l'impianto elettrico è sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori alimentati da caldaia; la struttura portante è intelaiata in calcestruzzo armato. E' stata riscontrata la presenza di umidità di risalita in corrispondenza dell'ingresso e ulteriori fenomeni di umidità sulle pareti della lavanderia e sui soffitti di cucina, lavanderia e servizio igienico. Complessivamente il piano terra versa in un discreto stato di conservazione.

#### PIANO PRIMO

Il piano primo, accessibile solo dall'interno mediante il corpo scala sopra citato, è composto da una cucina, da tre ampi vani, di cui una camera da letto, da due servizi igienici e da un pianerottolo in cui si colloca il corpo scala che conduce al superiore piano sottotetto. Tutti i locali presentano un'apertura aero-illuminante (i servizi igienici una finestra, i restanti vani una porta-finestra) con affaccio sui ballatoi che circondano tre dei quattro lati dell'edificio. L'altezza di interpiano è pari a m 3,10.

**Materiali – Impianti - Struttura:** i pavimenti sono in grès sia all'interno che all'esterno; le pareti si presentano in parte tinteggiate, in parte rivestite da carta da parati e nei servizi igienici rivestite con mattonelle in grès; le facciate si presentano tinteggiate su tutti i lati. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno; l'impianto elettrico è sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori alimentati da caldaia; la struttura portante è intelaiata in calcestruzzo armato. E' stata riscontrata la presenza di fenomeni di umidità sulle pareti e sui soffitti degli ambienti esposti ad est. Complessivamente il piano primo versa in un discreto stato di conservazione.

#### PIANO SOTTOTETTO

Il sottotetto, accessibile unicamente dall'interno mediante il corpo scala sopra descritto, è costituito da un ampio locale, suddiviso in due ambienti mediante una sottile partizione e presenta altezza media di interpiano pari a m 1,60. L'ambiente è aero-illuminato grazie alla presenza di due piccole finestre con esposizione una a nord e l'altra a sud e di due porte finestre con affaccio sui ballatoi ad est e a sud.

**Materiali – Impianti - Struttura:** i pavimenti sono in grès sia all'interno che all'esterno; le pareti si presentano tinteggiate così come le facciate; gli infissi esterni sono in legno; l'impianto elettrico è sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori; la struttura portante è intelaiata in calcestruzzo armato.

Complessivamente il sottotetto versa in buono stato di conservazione.

(vedi Allegato n°7, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°8, Documentazione fotografica).

La **superficie Commerciale**, ai fini della Valutazione degli immobili, 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 **vani principali** e degli **accessori diretti** (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc) e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (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 ABITAZIONE IN VILLA

| Piano        | Coeff. | Descrizione       | mq   |
|--------------|--------|-------------------|------|
| Seminterrato | 0,25   | Superficie locale | 2,00 |

|                          |      |  |        |
|--------------------------|------|--|--------|
|                          |      | caldaia<br>(m <sup>2</sup> 8,00 x 0,25)  |        |
| Terra                    | 1,00 | Superficie utile vani principali   | 130,00 |
| 0,30                     |      | Superficie balconi<br>(m <sup>2</sup> 25,00 x 0,30)  | 7,50   |
| 0,10                     |      | Superficie balconi<br>(superficie eccedente i 25,00 m <sup>2</sup><br>- m <sup>2</sup> 50,00 x 0,10) | 5,00   |
| Primo                    | 1,00 | Superficie utile vani principali   | 130,00 |
| 0,30                     |      | Superficie balconi<br>(m <sup>2</sup> 25,00 x 0,30)  | 7,50   |
| 0,10                     |      | Superficie balconi<br>(superficie eccedente i 25,00 m <sup>2</sup><br>- m <sup>2</sup> 30,00 x 0,10) | 3,00   |
| Sottotetto               | 0,50 | Superficie utile vani principali con h > m<br>1,50<br>(m <sup>2</sup> 70,00 x 0,50)                  | 35,00  |
| 0,15                     |      | Superficie balconi<br>(m <sup>2</sup> 25,00 x 0,15)  | 3,75   |
| 0,05                     |      | Superficie balconi<br>(superficie eccedente i 25,00 m <sup>2</sup><br>- m <sup>2</sup> 15,00 x 0,05) | 0,75   |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b> |      | <b>324,50</b>  |        |



### s) VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta 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/C/DE Grotta del Bue, Massa Annunziata, Ombra Soccorso, Mompilieri, Settepani, Gonnella e Pompeo Vecchio* con tipologia edilizia ville e villini prevalente ed al periodo corrispondente al primo semestre dell'anno 2020. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona di riferimento del Comune di Mascalucia (*vedi Allegato n°9, Interrogazione OMI*), un valore di mercato oscillante tra **900,00 €/m<sup>2</sup>** e **1.350,00 €/m<sup>2</sup>** per ville e villini in stato conservativo normale.

Sono state condotte, inoltre, indagini di mercato su edifici della stessa tipologia siti nella medesima area a seguito delle quali si possono confermare i valori sopra indicati.

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 e del suo stato di conservazione e manutenzione si è ritenuto equo assegnare il valore di **1.200,00 €/m<sup>2</sup>** all'immobile in oggetto. Dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =

$$m^2 324,50 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ 389.400,00}$$

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.

- 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 €/m<sup>2</sup> 4,10 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/m<sup>2</sup> 4,10 x m<sup>2</sup> 324,50 = € 1.330,45 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 1.330,45 x 12 mesi = € 15.965,40.

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 3,00%, 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 prospicenza 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 = € 16.744,20 = € 15.965,40

- Spese medie annue S = 25% x R = € 3.991,35

- Reddito annuo netto Rn = R - S = € 11.974,05

- Tasso di capitalizzazione r = 0,030

- Valore di mercato V = (R - S) / r = **€ 399.135,00**

Risultando in entrambi i casi i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore degli immobili che la scrivente ritiene più attendibile si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, quindi: V = (€ 389.400,00 + € 399.135,00) / 2 = **€ 394.267,50**

#### **t) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

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 dell'immobile:

V = € 394.267,50 x 0,85 = € 335.127,38

Il valore finale dell'abitazione verrà calcolato decurtando le spese necessarie per la regolarizzazione stimate in € 10.070,00.

V = € 335.127,38 - € 10.070,00 = € 325.057,38 arrotondato ad **€ 325.000,00**

#### **u) LOTTI E PIANI DI VENDITA**

Vista la tipologia del bene pignorato, si ritiene opportuno suggerire la vendita in un **UNICO LOTTO** costituito dall'immobile sito nel territorio del Comune di Mascalucia, in via Pompeo Vecchio n. 38, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17 particella 254 subalterno 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 330 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 316 m<sup>2</sup>, rendita € 1.208,51.

#### **v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE**

La documentazione fotografica interna ed esterna del bene pignorato è riportata nell'Allegato n° 8; le planimetrie catastali degli immobili pignorati sono contenute nell'Allegato n° 5.

#### **W) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI**

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

#### **X) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA**

Il caso in esame riguarda un unico bene immobile.

## **5. CONCLUSIONI**

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

Il bene immobile oggetto di pignoramento consiste in: **Abitazione in villino - (A/7)** sito nel territorio del Comune di Mascalucia, via Pompeo Vecchio n. 38, piani T-1-2. L'immobile è censito nel **Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17 particella 254 subalterno 3**, categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 330 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 316 m<sup>2</sup>, rendita € 1.208,51 in ditta [REDACTED]

L'immobile sorge in un contesto edificato in un'area periferica a sud-ovest del territorio comunale di Mascalucia, in prossimità del Comune di San Pietro Clarenza. L'edificio, realizzato secondo la tipologia di casa unifamiliare, è corredata su tutti e quattro i lati da un'area esterna di pertinenza arricchita con aiuole verdi e presenta gli ingressi carrabile e pedonale in comune con altri due fabbricati non residenziali di proprietà della stessa ditta.

Relativamente alla conformità urbanistica dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che l'immobile è stato realizzato abusivamente in assenza di licenza o concessione edilizia ma che per esso è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria al Comune di Mascalucia ai sensi della Legge 47/1985 e successive modifiche e integrazioni. Tale richiesta è stata espletata con il rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32/2017 del 13/07/2017**. Non è stato richiesto il rilascio del Certificato di Agibilità o Abitabilità.

\* Il valore totale stimato per il bene, ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, è pari ad **€ 325.000,00**.

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

Belpasso, 18/01/2021 La C.T.U. – Ing. Elisa Russo

