

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. Francesco Lentano

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RGE 77/2023



ING. ELISA RUSSO

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

1.	PREMESSA	2
2.	MANDATO	3
3.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	7
4.	RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA	8
	A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	8
	B) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	8
	C) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI.....	8
	D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE	9
	E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	9
	F) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE	9
	G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
	H) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	11
	I) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA	11
	J) 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.....	13
	K) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE	13
	L) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE	13
	M) VALORE DEGLI IMMOBILI.....	15
	N) LOTTI E PIANI DI VENDITA.....	17
	O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE.....	17
	P) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI	18
	Q) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA	18
5.	CONCLUSIONI	19
6.	ALLEGATI	21



1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 01/04/2023, comunicata in data 03/04/2023, 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. 77/2023** promossa d

il termine fissato per il deposito della consulenza è di giorni 120 dal giuramento prestato in data 05/04/2023.

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



PROC. ESEC. IMMOBILIARE N.RGE 77/2023

2



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 procedente;
- 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 autorizzativo, 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. 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^a 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k. 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).**

- l. 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;

- m. 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;**
- n. 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;
- o. allegghi 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;



- p. 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;
- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



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 **10:00** del **28 Aprile 2023** presso l'immobile per il quale è stata richiesta la stima, sito in via Piccino n. 11 nel Comune di Bronte, previa comunicazione tramite PEC all'Avv. Tito Monterosso, difensore del


(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

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'immobile e sono state scattate fotografie. Alle ore 11:00 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.



4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene immobile oggetto di pignoramento consiste in:

- Abitazione di tipo economico - (A/3)

Sito nel territorio del Comune di Bronte, via Piccino n. 11, piano 2, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 82 particella 752 subalterno 9**, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 146 m², superficie totale escluse aree scoperte 146 m², rendita € 207,36, di proprietà per l'intero del Debitore Esecutatc

L'immobile sorge all'interno del Centro Storico del Comune di Bronte, ben attrezzato di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...). L'ingresso al palazzo in cui è sito l'appartamento si apre su piccola strada a percorrenza pedonale. L'appartamento è collocato al secondo e ultimo piano dell'edificio, il quale non è dotato di ascensore.

(Allegato n°4 - Immagini satellitari per l'inquadratura 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 1010/2023 del 28/01/2023, in favore di _____ e la relativa Nota di trascrizione n. 10622/8191 del 07/03/2023, si può affermare che i dati riportati sono coincidenti e il pignoramento ha colpito le quote spettanti al

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

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

Dalla relazione notarile ipocatastale redatta in data 09/03/2023 ai sensi della Legge n. 302/1998 _____ itta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, 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 07/03/2023 ai nn. 10622/ 8191 è:

- Abitazione di tipo economico - (A/3)



Sito nel territorio del Comune di Bronte, via Piccino n. 11, piano 2, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 82 particella 752 subalterno 9**, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 146 m², superficie totale escluse aree scoperte 146 m², rendita € 207,36, **di proprietà per l'intero**

D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

Dalla relazione notarile ipocatastale redatta in data 09/03/2023 ai sensi della Legge n. 302/1998 dalla dott.ssa _____ iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, 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 (2003-2023) alla data del pignoramento:

- **Trascrizione nn. Rg. 14716/ Rp. 12312 del 13/03/2013:**

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

l'immobile riportato in NCEU al foglio 82 particella 752 subalterno 9 è pervenuto per **atto pubblico notarile**

_____ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 13.03.2013

E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

F) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Secondo quanto riportato nella relazione notarile ipocatastale redatta in data 09/03/2023 ai sensi della Legge n. 302/1998 _____, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, 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:

-



iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania il 13.03.2013 al n. 14717/970 a
con sede in Bronte, C.F.
per capitale di €
90.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 20

_____ sull'immobile oggetto di pignoramento;

- _____ Immobili atto
Uff. Giud. Unep Presso Corte Di Appell _____ trascritto
presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catar _____

_____ per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento;

- _____ Immobili atto
_____ trascritto
presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 07.03.2023 al n. 10622/8191 a

_____ per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento.

G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione catastale acquisita, per i beni immobili indicati al paragrafo A) della presente relazione si è potuto accertare quanto segue:

- Abitazione di tipo economico - (A/3)

Sito nel territorio del Comune di Bronte, via Piccino n. 11, piano 2, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 82 particella 752 subalterno 9**, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 146 m², superficie totale escluse aree scoperte 146 m², rendita € 207,36, di proprietà .

Da un raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il soggiorno esistente allo stato di fatto, in planimetria catastale si presenta suddiviso in due locali tramite una partizione interna;



- il locale adibito a cucina in planimetria catastale, attualmente risulta suddiviso in due locali tramite una partizione interna, uno adibito a lavanderia e l'altro che funge da disimpegno per il servizio igienico principale, per il locale adibito a cucina e per la lavanderia stessa;
- la terrazza rappresentata in planimetria catastale si presenta allo stato attuale chiusa da una struttura a veranda.

Considerate le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non si ritiene necessaria una "denuncia di variazione" in catasto in quanto la diversa distribuzione interna non comporta alcun incremento di volume che modifichi la rendita catastale, mentre la struttura a veranda dovrà essere rimossa, ripristinando lo stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale, al fine della regolarizzazione urbanistica poiché realizzata in assenza di titolo edilizio e non sanabile.

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

Vista la tipologia del bene pignorato, non si ritiene necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

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

L'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 82 particella 752 subalterno 9** si può considerare urbanisticamente regolare in quanto realizzato antecedentemente all'entrata in vigore della legge 17 agosto 1942, n. 1150 che ha introdotto l'obbligo di licenza edilizia. Tale informazione si può rilevare dalla lettura della planimetria catastale, la cui compilazione risale al 1939.

Come già esposto al paragrafo G) della presente relazione, rispetto alla planimetria catastale (sostitutiva del titolo edilizio) lo stato attuale dell'immobile presenta una distribuzione interna parzialmente diversa, nonché una struttura a veranda a chiusura della originaria terrazza disposta a nord.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica delle difformità rilevate allo stato attuale rispetto alla planimetria catastale, la scrivente C.T.U. ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Bronte (Allegato n° 7 – Richiesta di accesso agli atti). Dalla ricerca di documenti condotta presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico, con riferimento all'immobile oggetto di

pignoramento non è stato reperito alcun documento. Si può concludere, pertanto, che le modifiche effettuate all'immobile e sopra descritte sono state attuate senza il rilascio di alcun titolo edilizio, configurandosi come urbanisticamente non regolari.

Al fine di poter regolarizzare la **diversa distribuzione interna** riscontrata allo stato di fatto rispetto alla planimetria catastale sarà necessario presentare al Comune di Bronte una **CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria** che prevede la seguente spesa:

- Diritti di Segreteria	€ 15,50
- Sanzione CILA in Sanatoria	€ 1.000,00
- Spese tecniche	€ 584,50
	€ 1.600,00

Con riferimento alla **struttura a veranda** realizzata a chiusura della terrazza a nord, non sarà possibile procedere alla sua regolarizzazione in quanto le Norme di Attuazione del PRG del Comune di Bronte non ammettono la modifica delle facciate nella zona del centro storico (zona A). Si dovrà procedere, pertanto, al ripristino dello stato originario mediante demolizione della struttura a veranda. Si stimano di seguito i costi di demolizione calcolati secondo il Prezzario Regionale OO.PP. della Regione Sicilia aggiornato al 2022 attualmente vigente:

21.1.16	Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.	16,09 €/mq	12,00 mq	€ 193,08
NP.01	Demolizione della copertura della veranda	6,00 €/mq	17,00 mq	€ 102,00
21.1.25	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.	38,71 €/mc	3,00 mc	€ 116,13
N.P. 02	Oneri di conferimento a discarica	a corpo		€ 100,00
Totale				€ 511,21

I costi di demolizione ammontano, pertanto, ad € 511,21 oltre Iva al 22%, per un totale pari ad € **620,00**.



**J) 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.**

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 oltre a quanto già esposto al paragrafo precedente.

K) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo la Scrivente C.T.U. ha potuto constatare che l'immobile per abitazione censito al N.C.E.U foglio 82 particella 752 subalterno 9 è abitato dalla Sig.ra [redacted] e dal figlio, in assenza di un contratto d'affitto o di un atto di comodato d'uso gratuito. In sede di sopralluogo la [redacted] ha riferito di occupare l'immobile gratuitamente senza aver stipulato alcun contratto, debitore Esecutato e proprietario dell'immobile. [redacted] altresì, riferisce che [redacted] abita l'immobile sebbene la Scrivente ha potuto accertare che la notifica di sopralluogo, inviata all'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento in cui il Debitore risulta residente, è stata ritirata dallo stesso, come attestato dalla firma apposta sulla ricevuta di ritorno.

L) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE

L'immobile sorge all'interno del Centro Storico del Comune di Bronte, ben attrezzato di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...). L'ingresso al palazzo in cui è sito l'immobile si apre su una piccola strada a percorrenza pedonale. L'appartamento è collocato al secondo e ultimo piano di un edificio non dotato di ascensore.

▪ **Abitazione di tipo economico - (A/3)**

Il bene oggetto di stima è sito nel territorio del Comune di Bronte in via Piccino n. 11 ed è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 82 particella 752 subalterno 9.

L'immobile è costituito da:

- un ampio soggiorno di circa mq 25,00 (h 2,80) aereo-illuminato grazie alla presenza di due finestre, all'interno del quale è collocata una scala in acciaio che conduce ad un piccolo ammezzato utilizzato come ripostiglio (mq 10,60);
- una camera da letto di mq 24,00 (h 3,80) con porta-finestra che si apre su un piccolo balcone che si affaccia su via Piccino;
- due camere da letto di circa mq 10,00 (h 3,80), aereo-illuminate grazie alla presenza di una



- finestra per ciascun locale;
- una cucina di circa mq 12,00 (h 3,50) che presenta una finestra ed una porta-finestra, la quale dà accesso all'ampia veranda;
 - una piccola lavanderia (h 2,40) con finestra sul corpo scala condominiale;
 - un servizio igienico (h 2,40) finestrato;
 - un'ampia veranda di circa mq 16,00, adibita anch'essa a cucina.

Materiali – Impianti - Struttura: i pavimenti sono in grès porcellanato nella maggior parte degli ambienti, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno, rivestiti da pavimentazione in marmo, e della veranda, rivestita da pavimentazione in marmette; le pareti interne sono tinteggiate in tutti i locali ad eccezione dei servizi igienici e della cucina parzialmente rivestiti da mattonelle in grès; la facciata esterna si presenta degradata e risulta mancante dello strato di tinteggiatura; gli infissi esterni sono in legno oscurati da serrande, le porte interne sono in legno; nella maggior parte dei locali i soffitti sono a volta intonacati e tinteggiati; l'impianto elettrico è sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è composto da radiatori alimentati tramite caldaia e da una pompa di calore disposta in soggiorno. La struttura portante è in muratura. I locali sono interessati da diffusi fenomeni di umidità sulle porzioni più alte delle pareti ed in corrispondenza dei soffitti voltati. Complessivamente l'immobile versa in un discreto stato di conservazione.

(Allegato n°8 - Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°9 - 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
Secondo	1,00	Superficie utile vani principali	133,00
	0,50	Superficie vani accessori a servizio indiretto (ripostiglio piano ammezzato)	7,00
	0,30	Superficie terrazza e balcone di pertinenza (30% fino mq 25,00)	6,00
TOTALE SUPERFICIE			146,00

M) VALORE DEGLI IMMOBILI

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.

Abitazione civile

- 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 Centrale/Centro Storico del Comune di Bronte con tipologia edilizia di tipo economico a destinazione residenziale prevalente, ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2022. La banca dati delle quotazioni



immobiliari riporta, per la zona di riferimento del Comune di Bronte (Allegato n°10 - Interrogazione OMI), un valore di mercato oscillante **tra 500,00 e 750,00 €/m²** per **abitazioni di tipo civile** in stato conservativo normale.

Tenendo conto delle modalità di vendita del bene (Asta Giudiziarie), 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, della collocazione al secondo piano di un edificio non ascensorato, si è ritenuto equo assegnare il valore di **500,00 €/m²**.

Si ottiene, pertanto:

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
 $m^2 146,00 \times \text{€/m}^2 500,00 = \text{€ } 73.000,00$

- 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 1,90 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/m² 1,90 x m² 146,00 = € 277,40 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 277,40 x 12 mesi = € 3.328,80.



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 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	Spese medie annue S = 25% x R	Reddito annuo netto R - S	Tasso di capitalizzazione r	Valore di mercato V = (R - S) / r
€ 3.328,80	€ 832,20	€ 2.496,60	3,5 %	€ 71.331,43

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:

$$V = (\text{€ } 73.000,00 + \text{€ } 71.331,43) / 2 = \text{€ } 72.166,00$$

Al valore definito dovranno essere decurtate le **spese per la regolarizzazione urbanistica** stimate al paragrafo I) in **€ 2.220,00**, giungendo al **valore finale di € 72.166,00 - € 2.220,00 = € 69.946,00**.

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: € 69.946,00 x 0,85 = € 59.454,10 arrotondato a **€ 60.000,00**.

N) LOTTI E PIANI DI VENDITA

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 Bronte, in via Piccino n. 11, per un valore complessivo di **€ 60.000,00**.

O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La documentazione fotografica interna ed esterna del bene pignorato è riportata nell'Allegato n° 9; la planimetria catastale dell'immobile pignorato è contenuta nell'Allegato n° 6.



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

Nel caso in esame non sono presenti beni indivisi in quanto l'immobile oggetto di pignoramento appartiene per intero al Debitore Esecutato.



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

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



PROC. ESEC. IMMOBILIARE N.RGE 77/2023



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 economico - (A/3)**

Sito nel territorio del Comune di Bronte, via Piccino n. 11, piano 2, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 82 particella 752 subalterno 9**, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 146 m², superficie totale escluse aree scoperte 146 m², rendita € 207,36,

L'immobile sorge all'interno del Centro Storico del Comune di Bronte, ben attrezzato di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...). L'ingresso al palazzo in cui è sito l'appartamento si apre su piccola strada a percorrenza pedonale. L'appartamento è collocato al secondo e ultimo piano di un edificio non dotato di ascensore.

- Per l'immobile censito al **N.C.E.U. foglio 82 particella 752 subalterno 9**, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si rileva che:
 - il soggiorno esistente allo stato di fatto, in planimetria catastale si presenta suddiviso in due locali tramite una partizione interna;
 - il locale adibito a cucina in planimetria catastale, attualmente risulta suddiviso in due locali tramite una partizione interna, uno adibito a lavanderia e l'altro che funge da disimpegno per il servizio igienico principale, per il locale adibito a cucina e per la lavanderia stessa;
 - la terrazza rappresentata in planimetria catastale si presenta allo stato attuale chiusa da una struttura a veranda.

Considerate le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria catastale **non si ritiene necessaria una "denuncia di variazione"** in catasto in quanto la diversa distribuzione interna non comporta alcun incremento di volume che modifichi la rendita catastale, mentre la struttura a veranda dovrà essere rimossa, ripristinando lo stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale, al fine della regolarizzazione urbanistica poiché realizzata in assenza di titolo edilizio e non sanabile.

- Relativamente alla conformità urbanistica si è potuto accertare che **l'immobile risulta urbanisticamente regolare** in quanto realizzato antecedentemente all'entrata in vigore della legge 17 agosto 1942, n. 1150 che ha introdotto l'obbligo di licenza edilizia. L'immobile presenta,

altresì, una struttura a veranda a chiusura della terrazza sul lato nord realizzata in assenza di titolo edilizio e non regolarizzabile. La stessa, pertanto, dovrà essere demolita.

- Il **valore totale** stimato l'immobile oggetto di pignoramento pari ad € **72.166,00**, detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica necessaria a seguito della variazione della distribuzione interna e le spese per la demolizione della struttura a veranda, e ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, risulta pari ad € **60.000,00**.

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, 03/06/2023

La C.T.U.

Ing. Elisa Russo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N.RGE 77/2023

20



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 |
| - Richiesta di accesso agli atti | Allegato n° 7 |
| - Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi | Allegato n° 8 |
| - Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche | Allegato n° 9 |
| - Interrogazione OMI | Allegato n° 10 |
| - Spese sostenute | Allegato n° 11 |
| - Attestazione di consegna della relazione al Debitore Esecutato e al Creditore Procedente | Allegato n° 12 |
| - Richiesta liquidazione parcella | Allegato n° 13 |

