



dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri, 71
tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

disposta dal Sig. Giudice dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

nella esecuzione immobiliare n°791/2024 R.G.Es.Im.

ITACA S.P.V. s.r.l c/ Debitore esecutato



PREMESSA



Con decreto di nomina emesso in data 08/07/2025 e successivamente notificato via PEC, il Sig. G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nominava -in sostituzione del rinunciante dott. Patrick Vasta- la scrivente, dott. ing. Clara Truglio, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catania, con studio in Catania, via Martino Cilestri n.71, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n°791/2024 R.G.Es.Im. promossa da ITACA S.P.V. nei confronti del debitore esecutato, assegnandole il seguente 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;





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri,71

tel.095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com- PEC: clara.truglio@ingpec.eu



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;





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri, 71
tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu



- 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 di mancanza di idonea planimetria del bene, 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





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
 CATANIA via Martino Cilestri, 71
 tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu



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) 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





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri,71
tel.095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratrugio@alice.it; claratrugio1@gmail.com- PEC: clara.trugio@ingpec.eu

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 ed 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,





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri,71
tel.095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

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) 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;

*p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo*





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
 CATANIA via Martino Cilestri, 71
 tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

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 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri, 71
tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu



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".

Preso visione dell'incarico conferitole, la sottoscritta lo accettava e prestava il giuramento di rito in data 14/07/2025, tempestivamente scaricando la documentazione versata in atti ed acquisendo presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania e l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso quanto ritenuto utile per l'espletamento del mandato.

Venivano inoltrati gli avvisi di inizio operazioni peritali (tramite PEC al legale del creditore avv.ssa Marianna Bennati e via Raccomandata A/R del 21/07/2025 al debitore esecutato), ivi specificando che alle ore 18.00 del 30/07/2025 avrebbe avuto luogo l'accesso; nei giorni successivi il custode giudiziario avv. Riccardo Schillaci e l'avv. Rosario Sciacca (procuratore dell'esecutato) comunicavano telefonicamente di non essere disponibili per tale data, sicché si differiva il sopralluogo al 4 agosto 2025 con la seguente PEC, inviata ai legali il 29/07/2025 :

"EGREGI AVVOCATI,
AL FINE DI CONSENTIRE LA PRESENZA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E DEL PROCURATORE DELL'ESECUTATO, LE OPERAZIONI PERITALI SONO STATE DIFFERITE AL





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri,71

tel.095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratrugio@alice.it; claratrugio1@gmail.com- PEC: clara.trugio@ingpec.eu



4 AGOSTO 2025 CON LE STESSA MODALITA'. SI INCARICA L'AVV. SCIACCA DI INFORMARE IL SUO ASSISTITO."

In data 1° agosto 2025, l'avv. Sciacca faceva pervenire altra PEC da cui si estrae : *"il mio Assistito conferma di aver di daver già preso un impegno per giorno 4 agosto. Le chiedo pertanto di voler differire le operazioni peritali."*

Atteso il periodo già feriale risultava impossibile accogliere tale seconda richiesta non motivata da motivi di salute o similia, sicchè si concordava con il Custode di rigettarla e recarsi sui luoghi.

Ivi apparentemente la casa pareva disabitata, ma occasionali ospiti di un b&b frontista, ignari degli eventi, ci confermavano invece di aver visto i familiari e l'esecutato stesso in casa, indicando la vettura del debitore parcheggiata dinanzi al portone.

A questo punto, si rilevavano fotograficamente gli esterni dell'immobile, cui si accede sia dal civ.215 che dal civ.217 della via e, trascorsa un'ora, ripetutamente suonando il campanello di casa, si redigeva il verbale dando ivi atto del rifiuto apposto dall'esecutato all'accesso degli ausiliari del Magistrato.

In data 07/08/2025 si avvisavano ambo le parti - tramite PEC ai legali coinvolti (Bennati-Sciacca) ed al custode giudiziario- del rinvio delle operazioni al 27/08/2025.





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu



Il debitore consentiva l'accesso alla scrivente ed al custode avv. Schillaci, anche se insorgevano contrasti per la presenza di un amico dell'esecutato che pretendeva di assistere ai lavori per impedirne lo svolgimento, e che si allontanava solo dopo le minacce di richiesta di intervento della forza pubblica.



Il custode rendeva edotto l'esecutato del suo ruolo, esibendo copia del decreto di nomina, e forniva ampi chiarimenti sull'attività che sarebbe stata svolta col CTU.



Fotografati i documenti d'identità degli ausiliari del Giudice, il debitore permetteva di visionare l'immobile, ed accettava di sottoscrivere il verbale alla fine redatto.

Ultimati i lavori in sito, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche, assumendo anche informazioni a conferma presso agenzie locali, si rassegna quanto segue.



STIMA IMMOBILE



Nel seguito si esporrà quanto accertato, con lo stesso ordine con cui i quesiti vengono elencati in mandato :



- a) Il bene pignorato **risulta esattamente identificato** e, da quanto constatato sui luoghi e desunto dalla documentazione ipocatastale e da quella giudiziaria, consiste in un fabbricato disposto su tre elevazioni (piano sottostrada-terra-primo) con cortile retrostante, ubicato in via IV Retta di Levante ai civv. 215-217 nel Comune di Belpasso.





dott. Clara Truglio - *Ingegnere civile edile*
CATANIA via Martino Cilestri, 71
tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu



L'edificio è oggi annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso in ditta all'esecutato, proprietario al 1000/1000, foglio 107, particella 6535, categ. A/7, classe 3, consistenza vani 8,5 e rendita euro 680,43, mentre la corte è censita al Catasto Terreni al foglio 107, particella 6535, Ente urbano, ha.0.01.84, senza rendita; entrambi con indirizzo via IV Retta di Levante n.215 nel Comune di Belpasso.

I confini, quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame dei documenti prodotti, sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti, ovvero ad est via IV Retta di Levante; le altre ditte confinanti a nord, sud ed ovest sono sconosciute, ma l'immobile resta comunque molto ben identificato.

b) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti, ed è stato comunque accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore, e v'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota.

c) Per quanto attiene la proprietà del bene in capo al debitore, dalla certificazione versata in atti, ed in particolare dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, si evince che l'immobile al 09/12/2024 -data della trascrizione del pignoramento presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania al





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri,71
tel.095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com- PEC: clara.truglio@ingpec.eu

44424 di formalità, notificato il 31/10/2024 ai sensi dell'art.140 c.p.c. tramite deposito di copia dell'atto nella Casa Comunale di Belpasso del 30/10/2024 [non avendo il Funzionario UNEP trovato il destinatario presso la residenza], a favore di ITACA SPV s.r.l. con sede legale in Conegliano (TV) Milano, e per essa doValue S.p.A., società di diritto italiano, con sede in Verona quale mandataria di ITACA SPV s.r.l.- si apparteneva all'esecutato in piena proprietà, risultando censito al foglio 107, particella 6535 del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni; **alla data attuale, l'esecutato è unico proprietario del bene.**

d) Per quanto concerne **l'esatta provenienza dei beni**, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento tramite la Certificazione notarile sostitutiva allegata ai sensi dell'art.567 comma II c.p.c., si desume che il bene è pervenuto all'esecutato, per l'intera piena proprietà 1/1, giusto Atto Notarile pubblico di Donazione accettata a rogito del notaio Giorgio Inzirillo di Belpasso del 13/11/2003 rep. n. 46298/13916 trascritto il 06/12/2003 al n. 35076 di formalità presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania.

e) **La documentazione prodotta era prevalentemente completa**, anche se, per procedere ad un completo accertamento finalizzato a poter riferire sui quesiti essenziali rivolti, la sottoscritta ha provveduto ad





dott. Clara Truglio - *Ingegnere civile edile*
CATANIA via Martino Cilestri, 71
tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

integrarla con visura storica e planimetrie catastali del bene de quo, nonché con gli atti vari estratti dal locale Ufficio Tecnico.

- f) Dalle risultanze dei registri immobiliari di Catania, per l'intero ventennio legale anteriore al 09/12/2024 -data di trascrizione del pignoramento a favore di "ITACA SPV SRL, con sede in Conegliano"- si deduce che **sull'unità immobiliare costituente il bene gravino queste iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli :**

- **IPOTECA VOLONTARIA n. 22949 del 07/10/2005** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del dott. Giorgio Inzirillo, Notaio in Belpasso, in data 04/10/2005 rep. n.47486/1470, a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Palermo (domicilio ipotecario eletto non comunicato), e contro l'esecutato, nato a Catania (CT) il 12/02/1972, per Euro 135.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale.

Dalla Certificazione notarile depositata in atti si riporta "A margine si rileva il seguente annotamento : n.7768 del 05/09/2008 - Quietanza e conferma.-

N.B.: Si precisa inoltre che l'iscrizione n.6202 del 26/06/2004 a favore della Banca Popolare di Ragusa srl ad oggi risulta prescritta e non rinnovata. -

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 44424 del**





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
 CATANIA via Martino Cilestri,71
 tel.095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com- PEC: clara.truglio@ingpec.eu

09/12/2024 a favore di ITACA SPV SRL con sede in Conegliano, relativamente alle seguenti unità negoziali :

1) **"CATASTO FABBRICATI**

Abitazione in villini in Comune di Belpasso (Catania), Via IV Retta Levante n.215, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 107, particella 6535, p. S1-T-1-2, cat. A/7, classe 3, vani 8,5 e rendita euro 680,43 ;

"CATASTO TERRENI

Terreno in Comune di Belpasso (Catania), Via IV Retta Levante n.215, censito al NCT di detto Comune, al foglio 107, particella 6535, Ente urbano, ha. 0.01.84".

- g) Il bene pignorato è costituito da una unità immobiliare, disposta su quattro elevazioni, che risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso, foglio 107, particella 6535, p.S1-T-1-2, categoria A/7, classe 3, di vani 8,5 e superficie catastale mq.240, escluse aree scoperte mq. 221, rendita di Euro 680,43 con un cortile retrostante censito al **Catasto Terreni** del suddetto Comune, foglio 107, particella 6535, Ente urbano ha.0.01.84, senza rendita, in ditta al debitore esecutato, nato a Catania (CT) il 12/02/1972, cod. fisc. CNSGPP72B12C351P (proprietà 1/1). Dalla Certificazione notarile depositata in atti si riporta **"Precisazioni catastali****
- L'unità immobiliare in corso di ricerca è stata censita al Catasto Fabbricati con denuncia di nuova costituzione*





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
 CATANIA via Martino Cilestri,71
 tel.095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

n.769 del 10/03/2006.

- L'area di sedime e corte distinta con la p.lla 6535 di mq.184 deriva, in seguito a variazione n.38643 del 15/02/2006, dalla fusione delle particelle n.6535 di mq.171 e n.6631 di mq.13." I dati, riportati nella visura storica del 10/09/2025 del Catasto Fabbricati, sono derivanti da : VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2016 Pratica n. CT0152160 in atti dal 04/07/2016; VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 45179.1/2016); VARIAZIONE del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 17/10/2006 Pratica n. CT0250706 in atti dal 17/10/2006; VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16735.1/2006); COSTITUZIONE del 10/03/2006 Pratica n. CT0061192 in atti dal 10/03/2006 COSTITUZIONE (n.769.1/2006).

I dati, riportati nella visura storica del 10/09/2025 del Catasto Terreni, sono derivanti da : VARIAZIONE del 15/02/2006 Pratica n. CT0038643 in atti dal 15/02/2006; (n. 38643.1/2006); VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/01/2006 Pratica n. CT0021567 in atti dal 27/01/2006 (n. 199.1/2006) -Inserimento in visura dei dati di superficie; Impianto meccanografico del 26/05/1984.

Il tutto corrispondente a quanto già censito nel catasto terreni del Comune di Belpasso al foglio 107, particella

6631 SOPPRESSA E UNITA ALLA PARTICELLA 6535
ENTE URBANO, superficie ha.0.01.84. Impianto
meccanografico del 26/05/1984.

- h) Per quanto attiene la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, ovvero secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale di Belpasso, la zona che ricomprende il civ.215 della quarta Retta Levante è classificata come **B2** : la classificazione è specifica per l'edilizia e il territorio, e le aree sono designate con sigle che indicano zone omogenee, come "B1" e "B2", a seconda delle loro caratteristiche.

La categoria "**B2**" indica una zona di espansione edilizia, ovvero di "Completamento Urbano".

- i) Il fabbricato dispone di Permesso di Costruire n°103 del 02.10.2023, rilasciato per il completamento in variante alla Concessione Edilizia n.31/2004 per la realizzazione di un edificio per civile abitazione.

Dall'esame delle suddetta cartella recante numero di pratica 11580/UTC, si è evinto che il procedimento - corredato dagli elaborati grafici, dalla documentazione richiesta e dagli attestati di versamento per le somme dovute- riguarda una superficie totale coperta di mq.102,58 ed un volume totale edificabile di mc.666,77.

- J) L'aggiudicatario non dovrà integrare la superiore pratica per perfezionarla, essendo sufficientemente completa.

Commentato [U1]:





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu



k) Il bene pignorato è interamente occupato dall'esecutato.

l) L'edificazione del fabbricato ha avuto inizio dopo il rilascio della Concessione Edilizia, ma il suo completamento -seppur non totale- è avvenuto negli ultimi anni, come conferma il Permesso di Costruire e lo stato manutentivo ottimale dell'immobile.

Risulta ubicato in zona centrale, a poche centinaia di metri dal Municipio del Comune di Belpasso, cittadina di quasi trentamila abitanti, denominata "Scacchiera dell'Etna" per la geometria perfetta delle sue forme, strutturate in due zone (Levante e Ponente), attraversate da Rette e Traverse. All'edificio si può accedere tramite due contigui ingressi dalla 4° Retta Levante : il più ampio, fornito di cancello, viene fruito dalle vetture che, dalla strada tramite la scivola raggiungono il cortile posto a quota inferiore. Il manufatto è stato concepito strutturalmente con uno scheletro portante in cemento armato (fondazioni, travi e pilastri), e tamponato da laterizi forati con copertura a terrazzo; il collegamento interno tra i piani viene assicurato tramite una scala a più rampe, ubicata angolarmente, ancora da rifinire. Lo stato di manutenzione generale interno appare buono, anche se i lavori non sono stati completati, quello esterno è ottimo. L'impiantistica risulta adeguata alla vigente normativa. Le tre elevazioni -internamente collegate- hanno





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu



conformazione pressochè quadrangolare, e sono state progettate in modo tale da godere di piena autonomia. **Il piano 1S occupa al lordo mq. 72,00** circa, distribuiti in un grande ambiente adibito a tavernetta con angolo cottura, ripostiglio e bagno con antibagno, collegato con il cortile posteriore. Al **piano terra -di pari superficie-** un grande salone con bagno ed antibagno presenta doppia esposizione (est-ovest), e dispone di un ampio balcone che si affaccia sul retro e due finestre sulla pubblica via. Un appartamento di maggiore estensione che ricomprende l'area della scivola, di **circa 80 mq.** si sviluppa al **piano primo**, ed è articolato in quattro vani, bagno, ripostiglio ed un breve corridoio che funge da disimpegno all'unità immobiliare. Gli ambienti hanno un'altezza variabile, e ovunque di poco inferiore a ml. 3,00; risultano areati ed illuminati attraverso le aperture dei due prospetti; l'aspetto esterno ed interno del manufatto si presenta decisamente gradevole. Il terreno modesto sito sul retro è arricchito da piante da frutto ed ornamentali, anche se gravato da servitù di passaggio a favore di immobili edificati sul confine ovest e prospicienti il cortile de quo. Le rifiniture sono da capitolato medio-alto, con pavimentazione in gres ceramizzato; gli infissi interni ed esterni sono moderni e di ottima qualità; le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate con idropittura, e sono





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
 CATANIA via Martino Cilestri, 71
 tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratruglio@alice.it; claratruglio1@gmail.com - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

rivestite da piastrelle di maiolica nei servizi, muniti di apparecchiature sanitarie e rubinetteria di buona qualità. Solo la scala interna risulta allo stato rustico ed a rifinire, mentre particolarmente curata appare la vasta terrazza. L'alloggio dispone in tutte le elevazioni di un impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni.

m) Come dottrina estimale insegna, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato va determinato -onde perseguire la massima obiettività- mediante due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione: il primo diretto (o sintetico) con indagine di mercato, il secondo indiretto (o analitico) della capitalizzazione dei redditi.

-Metodo diretto- Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie.

Tenute presenti tutte le considerazioni sin qui esposte, ed i vari fattori intrinseci ed estrinseci che discostano il bene da quelli tipici della media e che possono influire sul valore di mercato, vagliando le stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nonché contattando mediatori e studi tecnici specializzati nella contrattazione di immobili analoghi a quello in oggetto per livello medio di rifiniture, ottimo stato manutentivo, ubicazione centrale e tipologia di fabbricato con corte, si è proceduto con un metodo di stima sintetico, attribuendo un valore pari a €900,00/mq



dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratrugio@alice.it; claratrugio1@gmail.com - PEC: clara.trugio@ingpec.eu

per la superficie coperta complessiva -ma su tre piani- del fabbricato, e di € 750,00/mq per l'area del cortile, e per le altre superfici esterne (ballatoi-terrazzo) cui è stato applicato il dovuto coefficiente riduttivo :

$$\text{€/mq} \cdot 900,00 \times [224] \text{ mq.} = \text{€} \cdot 201.600,00$$

$$\text{€/mq} \cdot 750,00 \times [70 + (0,25 \times 25)] \text{ mq.} = \text{€} \cdot 57.187,50$$

per complessivi € 258.787,50

-Metodo indiretto-

Più scientifico del precedente, si basa sulla capitalizzazione dei redditi, nei presupposti che l'unità immobiliare sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e potenziale affittuario, sicchè il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ottenibile e del tasso di capitalizzazione, oculatamente valutato. Per la definizione del primo, si sono considerate spese (comprendenti le imposte erariali e comunali, la manutenzione interna e dello stabile, le assicurazioni, etc.) nella misura del 10% del reddito lordo. Dalle indagini economiche svolte su immobili siti in zona e similari a quello in oggetto, si è accertato un canone d'affitto presunto per l'unità pari a 600,00 €/mese, da cui :

A. Reddito annuo lordo presunto € 7.200,00 e

B. Reddito netto presunto € 6.480,00

Capitalizzando tale reddito al tasso medio del 4%, si ha :

$$\text{€} \cdot 3.240,00 : 0,040 = \text{€} \cdot 162.000,00$$





dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri, 71
tel. 095/383985 - cell. 348/5441752

email: ing.claratrugio@alice.it; claratrugio1@gmail.com - PEC: clara.trugio@ingpec.eu

Mediando entrambi i valori ottenuti, si perviene a :

€. $(258.787,50 + 162.000,00) / 2 = € 210.393,75$

che rappresenta il valore totale del bene.

Tenendo contro altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione non superiore al 15% del valore stimato, si perviene a:

IMMOBILE "ridotto" a € 178.834,69 approssimabile a € 179.000,00. (eurocentosettantanovemila/00)

che rappresenta la stima più attendibile del bene.

- n) Il bene costituisce un unico indivisibile lotto di vendita.
 - o) La documentazione fotografica dell'immobile viene allegata ed è composta da riprese, interne ed esterne.
 - p) Non si tratta di bene indiviso, atteso che si appartiene interamente all'esecutato.
 - q) Non sono presenti più beni pignorati in quota sicché non occorre predisporre alcun progetto di divisione in natura.
- Espletato il mandato, sono stati forniti al G.E. tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile in oggetto.

Catania, li 13 novembre 2025

La C.T.U.

(dott. ing. Clara Truglio)

