

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Esecuzione promossa da: ANGERA SECURITISATION S.R.L.

(R.G.Es. n. 200/2018)

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. arch. Giuseppe Mazzeo

1. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il mandato conferito sottopone i seguenti quesiti:

- 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 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 i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun

modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello

stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in

proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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 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 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 condividente, in modo che le

porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio

in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della

quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà

essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più

prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di

"incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite

che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere

scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a

carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si

rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in

considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere

anticipate dal creditore procedente.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, reperito il recapito telefonico del debitore esecutato, concorda

con lo stesso l'inizio delle operazioni peritali per il giorno quattordici del mese di

luglio dell'anno duemilaventuno, la data di sopralluogo presso l'immobile pignorato

è comunicata a mezzo pec ai legali del creditore procedente e del creditore intervenuto. E' presente sui luoghi il debitore esecutato assistito dal legale avv. Alessandro Strano. In sede di sopralluogo si constata che gli immobili versano in condizioni di degrado, nascente anche a seguito di demolizioni le quali hanno comportato un mutamento della pianta rispetto a quanto rappresentato nei grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio. Si provvede ad effettuare le riprese fotografiche del caso e si rimanda la prosecuzione delle attività a data da concordare allo scopo di effettuare in sicurezza i rilievi metrici che si prevedono complessi per la natura e le dimensioni del bene. Intervenuto frattanto il fallimento della società esecutata si provvede a convocare la curatela per la prosecuzione delle attività peritali. In data venticinque del mese di ottobre dell'anno duemilaventitre si avvia la prosecuzione delle attività peritali alla presenza dell'avv. Pietro Ignazio Massimiliano Pace delegato del curatore fallimentare avv. Francesco Zangara, in tale sede con l'ausilio di tre collaboratori del CTU con funzione strumentale si procede con l'esecuzione dei rilievi degli immobili. Viste le particolari condizioni dei luoghi e la complessità delle operazioni di rilievo si aggiorna il sopralluogo con prosecuzione delle attività per il giorno trentuno del mese di ottobre dell'anno duemilaventitre. In tale data, sempre alla presenza dell'avv. Pace, si proseguono le operazioni di rilievo ancora con l'ausilio di tre collaboratori del CTU. L'ultimo accesso ai luoghi avviene in data ventitre del mese di novembre sempre alla presenza dell'avv. Pace per il completamento delle operazioni di rilievo.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito a)

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da due unità immobiliari costituenti un fabbricato urbano con annessa corte esclusiva il tutto identificato in catasto come segue:

A) Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Trecastagni, in via

Guglielmo Perni n.4, censita al Catasto Fabbricati al foglio 19, part. 209, sub.1, Piano

T-1, cat. A/3, classe 7[^], consist. 21 vani, rendita euro 1.409,93.

B) Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Trecastagni, in via

Guglielmo Perni n.16, censita al Catasto Fabbricati al foglio 19, part. 207, sub.1,

Piano T-1, cat. A/4, classe 8[^], consist. 6,5 vani, rendita euro 268,56.

4. PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE (quesito b)

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

5. PROPRIETÀ DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (quesiti c-d)

La piena proprietà di entrambi i beni oggetto di pignoramento indicati al paragrafo 4 lettere A e B risulta in capo alla società esecutata cui pervenne in forza di atto di conferimento in società del 22/03/2012 rep. n. 12346/4679 a rogito del

Notaio Tamburino Alfredo, trascritto il giorno 11/04/2012 ai nn. 18973/15621 da potere del debitore esecutato (allora amministratore unico della medesima società).

Con successivo atto pubblico di conferma a rogito del medesimo notaio del 20/06/2013 rep.13039/5210 trascritto il giorno 11/04/2012 ai nn. 35830/29361.

All'esecutato dante causa la piena proprietà della p.lla 207, sub. 1 era pervenuta per atto di acquisto dal 10/02/2006 rep. 2070/1088 a rogito del Notaio

Luca Antongiulio del 10/02/2006, trascritto il giorno 16/02/2006 ai nn. 10315/5651

da potere di privato. La piena proprietà del bene nella consistenza della p.lla 207 (senza sub) era pervenuta al dante causa per atto di acquisto del 05/02/2004 rep.

4494/876 a rogito del Notaio Alfredo Tamburino trascritto il giorno 17/02/2004 ai

nn. 7380/5101. La piena La piena proprietà del bene nella consistenza della p.lla

207 (senza sub) era pervenuta al dante causa per atto di acquisto del 21/03/1979

rep. 3111 a rogito del Notaio Rita Pelleriti trascritto il giorno 30/03/1979 ai nn. 11111/9202.

La piena proprietà della p.lla 209 sub.1 perviene al debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 10/02/2006 rep. n. 2070/1088 a rogito del Notaio Luca Antongiulio, trascritto in data 16/02/2006 ai nn. 10314/5650 da potere di privato. Al dante causa, il bene era pervenuto per sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Catania del 13/03/2001 rep. 5833 trascritta in data 09/04/2001 ai nn. 12987/9704 e successiva rettifica del Tribunale di Catania del 20/07/2001 rep. 54173 trascritta il 27/07/2001 ai nn. 27809/20772.

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (quesito f)

Dai documenti in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio di Catania, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena proprietà di porzione di fabbricato pignorato nel Comune di Trecastagni censito al foglio 19, part. 209 e 207 entrambe sub.1, sono:

1. **ISCRIZIONE** N. 3717/10989 del 17/02/2006 di ipoteca volontaria sulla piena proprietà derivante da atto concessione a garanzia di mutuo del 16/02/2006, rep. 8131/1883 ai rogiti del Notaio Tamburino Alfredo a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo, codice fiscale 05102070827 (domicilio ipotecario eletto in Catania, via Sant'Euplio n.9) contro il debitore esecutato, del valore di euro 80.000,00, ipoteca di euro 1.200.000,00, durata 20 anni;
2. **TRASCRIZIONE** N. 23456/30905 del 16/08/2017 nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania del 26/06/2017 rep.n. 7431;
3. **ISCRIZIONE** N. 564/4435 del 01/02/2018 di ipoteca giudiziale sulla piena proprietà derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del giorno 06/04/2017 rep.1938 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

SOC. COOP. PER AZIONI. con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881

(domicilio ipotecario eletto in San Pietro Clarenza, via Capitano Navarra n.10)

contro il debitore esecutato, del valore di euro 63.676,23, ipoteca di euro

95.000,00 a garanzia di euro 63.676,23;

4. **TRASCRIZIONE** N. 6266/8199 del 28/02/2018 nascente da pignoramento

dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania del 25/01/2018 rep. n. 697 a

favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale 00348170101;

5. **TRASCRIZIONE** N. 26737/35456 del 29/07/2021 nascente da sentenza

dichiarativa di fallimento del Tribunale di Catania del 26/07/2021 rep.n. 20243.

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' (quesito g)

7.1 *Identificativi catastali*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

A) Abitazione sita nel Comune di Trecastagni, al foglio 19, part. 209, sub. 1,

Piano T-1, cat. A/3, classe 7[^], consist. 21 vani, rendita euro 1.409,93.

B) Abitazione sita nel Comune di Trecastagni, al foglio 19, part. 207, sub.1,

Piano T-1, cat. A/4, classe 8[^], consist. 6,5 vani, rendita euro 268,56.

7.2 *verifica di conformità catastale*

In merito alla Particella 207 sub1 si rileva che la pianta catastale (aggiornata in data 01/12/2005 e prodotta in allegato 06) risulta difforme rispetto ai luoghi per una certa approssimazione nella restituzione grafica e per alcune modifiche intervenute. Si rileva nel merito che sui luoghi alcune murature risultano dismesse e che non risultano individuabili: il wc, la cucina, la scala a chiocciola di collegamento tra piano terra e piano primo. Per una più aderente rappresentazione dello stato dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico prodotto in allegato 10. Non si ritiene di doversi aggiornare la pianta catastale in quanto detta variazione andrà effettuata

all'esito delle pratiche urbanistiche da presentarsi di cui si dirà ai successivi paragrafi 8 e 9.

* * * * *

In merito alla Particella 209, sub 1, si rileva che la pianta catastale (aggiornata in data 01/12/2005 e prodotta in allegato 07) risulta aderente ai luoghi al netto di approssimazioni nella restituzione grafica e per alcune modifiche consistenti in: presenza di porzioni di tramezzi nella zona cucina, presenza di una nuova tettoia nella corte adiacente alla cucina, assenza di tettoia su corte di pertinenza in quanto collabente.

In aggiunta a quanto già detto per la p.lla 209 si rileva che:

- esiste sui luoghi un collegamento con scala (cordonata) che conduce dal piano primo al piano di copertura terrazzato non rappresentato nella pianta catastale (si veda restituzione grafica in all. 11);

- la perimetrazione della corte interna come rappresentata nella pianta catastale non coincide esattamente con quanto visibile sui luoghi per una certa approssimazione nella restituzione grafica della linea di confine. Si rileva inoltre che non risulta materializzato il confine tra la corte e la p.lla 1641 determinandosi una continuità di fatto tra le due aree. Per una più aderente rappresentazione dello stato dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico prodotto in allegato 11. Non si ritiene di doversi aggiornare la pianta catastale in quanto detta variazione andrà effettuata all'esito delle pratiche urbanistiche da presentarsi di cui si dirà ai successivi paragrafi 8 e 9.

8. REGOLARITÀ URBANISTICA (quesiti h-i)

Si premette che gli immobili in argomento ricadono secondo il vigente strumento urbanistico (approvato con DDG condizionato n.272 del 23/11/2012)

interamente in zona con destinazione "Città storica consolidata di interesse
tessutale – art. 10 NN.TT.AA." con destinazione d'uso residenziale. Sono consentite
in tale zona anche altre destinazioni purché compatibili con la struttura urbana della
zona (vedi cert .dest. Urb. in all. 12).

Le particelle oggetto di pignoramento unitamente ad altre sono state
interessate da progetto per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva per la
quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n°4116 del 21/02/2002 e successiva
Concessione Edilizia in Variante n.4116 del 30/06/2003 per Cambio di Destinazione
d'Uso da struttura turistico-ricettiva ad abitazione.

I progetti presentati alla PA hanno riguardato un contesto edilizio di più
ampia consistenza comprensivo di edifici limitrofi (su terreno risultante in catasto
nel foglio 19, p.lle 199, 200, 201, 202, 203, **207**, 208, **209**, 210 e 211). La prima
C.E. ha autorizzato un progetto orientato alla realizzazione di immobili con
destinazione di tipo turistico ricettiva, il progetto relativo alla C.E. in variante ha
invece per oggetto: la demolizione, l'ampliamento e il cambio di destinazione d'uso
dei locali da attività turistico ricettiva a civile abitazione; il complesso è indicato in
progetto come "Residence Uliveto".

Con riferimento alla **P.lla 207, sub 1** va detto che i luoghi risultano difformi
rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia N.4116 in variante in quanto
il progetto prevedeva sull'area la realizzazione di un edificio residenziale di
maggiore consistenza di fatto non portato a compimento. La pianta catastale
dell'immobile risulta inoltre difforme sia rispetto al progetto che allo stato dei luoghi
per intervenute dismissioni e demolizioni. L'immobile - nelle condizioni attuali - non
possiede infatti alcun requisito per essere considerato abitazione pertanto ai fini
della stima e in via cautelativa sarà considerato nella consistenza di superficie

esistente (inferiore a quella autorizzata) con la precisazione che il fabbricato dovrà essere soggetto a lavori di integrale ristrutturazione compatibili con l'art. 10 delle NTA del vigente PRG (vedi cert .dest. Urb. in all. 12) per recuperarne la funzione abitativa. Si aggiunge che ad oggi il bene non possiede alcun comodo accesso sulla via Perni in quanto l'unica apertura esistente su detta via risulta di modesta altezza ed il piano di calpestio interno risulta sottomesso rispetto alla quota stradale; l'accesso principale al fabbricato avviene infatti dalla corte di pertinenza della p.lla 209. Va detto che l'immobile non possiede allo stato attuale alcuna agibilità né collaudo delle porzioni strutturali.

Con riferimento alla **P.lla 209. sub 1** va detto che i luoghi risultano conformi rispetto agli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 4116 del 21/02/2002, tuttavia si notano modeste differenze consistenti sinteticamente in: presenza di porzioni di tramezzi nella zona cucina, presenza di una nuova tettoia nella corte adiacente alla cucina (da ridursi in pristino), mancanza di tettoia su corte di pertinenza in quanto collabente. L'immobile pur essendo oggi accatastato in categoria A/3 (abitazione di tipo economico), a seguito di cambio di destinazione d'uso, era in precedenza adibito ad attività di ristorazione. Il fabbricato non possiede allo stato attuale alcuna agibilità e presenta evidenti problematiche in ordine allo stato conservativo anche delle porzioni strutturali (es. coperture lignee).

Ai fini della regolarizzazione si propone una riduzione in pristino delle modifiche intervenute e l'esecuzione di lavori di ristrutturazione per il ripristino delle condizioni di fruibilità ed agibilità anche in ordine ai requisiti statici del fabbricato ed igienico sanitari (es. rapporti di aero-illuminazione).

* * * * *

Si rimanda al paragrafo 9 in ordine alle valutazioni sulla regolarizzazione

9. DOMANDA DI SANATORIA (quesito j)

Per quanto riguarda la p.lla 207 la consistenza rilevata risulta difforme rispetto a quanto autorizzato con ultimo provvedimento edilizio, tuttavia la stessa potrà essere regolarizzata all'esito della presentazione di un progetto di ristrutturazione ed in tale sede si potrà prevedere eventuale accesso indipendente dalla via Perni eliminando così la servitù di fatto esistente a carico della particella 209.

Per quanto riguarda la p.lla 209 la stessa risulta difforme rispetto a quanto graficamente rappresentato nell'ultimo provvedimento edilizio per modifiche interne intervenute e per le condizioni di degrado in cui versa. Anche in questo caso si potrà provvedere, con opere di riduzione in pristino con presentazione di pratica urbanistica. Tuttavia considerato lo stato di degrado in cui versano anche porzioni strutturali dell'immobile si ritiene necessario provvedere ad opere di ristrutturazione e di risanamento del bene per il ripristino delle condizioni di fruibilità ed agibilità in ordine ai requisiti statici ed igienico sanitari (es. rapporti di aero-illuminazione).

Non si ritiene debbano stimarsi specifici costi in ordine alla sanatoria in quanto la stima è stata effettuata ai successivi paragrafi in ipotesi di presentazione di progetto di ristrutturazione da redigersi entro i limiti concessi dall'art. 10 delle NTA del vigente PRG (vedi cert .dest. Urb. in all. 12).

10. STATO D'USO DEI BENI (quesito K)

I beni risultano non utilizzati e parzialmente ingombri di detriti.

11.1 DESCRIZIONE DEI BENI (quesito L)**11.1.1 Il contesto urbano**

Gli immobili si collocano in zona periferica sud rispetto al centro urbano del

comune di Trecastagni a circa 2,5 Km dal Piazzale Marconi e dalla Casa Comunale.

La densità edilizia nell'intorno è media. Il tessuto urbano di zona è costituito per lo più da edifici residenziali mono e pluri-familiari con due o tre elevazioni fuori terra con compresenza di edifici risalenti ai primi del '900 e di edifici di più recente edificazione. La qualità edilizia della zona è media e non vi è presenza di edifici di particolare pregio nelle immediate vicinanze. Si riscontra nei dintorni la presenza di attività ricettive quali B&B, alberghi e attività di ristorazione. A poca distanza si rileva la presenza del Parco Comunale Gaglianesi e della parrocchia di Santa Caterina.

11.1.2 Descrizione generale dei beni

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento formano parte di un fabbricato urbano posto ad angolo tra la via Guglielmo Perni e la Via Goffredo Mameli. L'edificio, per effetto dell'andamento orografico del suolo, risulta a geometria complessa sviluppandosi su due elevazioni fuori terra. Gli edifici si innestano in un più ampio isolato delimitato dalle vie Guglielmo Perni a nord, via Goffredo Mameli ad est, via Carlo Pisacane a sud e via Catania ad ovest. Le costruzioni in esame si compongono di piano terra e piano primo oltre al piano delle coperture, queste realizzate per la maggior parte con tetti a falde e, per due porzioni, con coperture piane. Le strutture sono realizzate in muratura portante e parte in struttura mista con porzioni in calcestruzzo di cemento armato. Il fabbricato prospetta su due pubbliche vie verso le quali mostra finitura ad intonaco rustico. Sulla via Mameli sono presenti un portoncino metallico e alcune finestre, con stipiti e architravi rivestiti con piastrelle in cotto tradizionale, protette da grate a maglia metallica; sulla via Perni invece si riscontra la presenza di una saracinesca metallica e di un varco privo di infisso attualmente chiuso con tavolato ligneo. Le citate strade

presentano, per effetto dei dislivelli orografici, accessi a differenti quote di calpestio del fabbricato (che presenta piani tra loro sfalsati). Sui fronti interni il fabbricato prospetta su un'ampia corte in gran parte caratterizzata da spazi a verde attualmente invasi da vegetazione spontanea. I prospetti su corte interna si presentano rifiniti con intonaco di colore rosa con aperture contornate in pietra lavica o in mattoni rossi. Gli infissi esterni sono per lo più in metallo con vetro singolo ma non tutte le aperture ne sono dotate.

11.1.2a L'immobile di cui alla Part. 209, Sub 1

L'immobile di cui alla particella 209, sub 1 è dotato di un accesso con portoncino al civico n.6 della via Mameli e di un secondo accesso - con saracinesca metallica - al vano garage posto al civico n.8 della via Perni. L'immobile di cui alla p.lla 209 è quello di maggiore consistenza con superficie (al netto delle murature perimetrali) di circa 230 mq al piano terra e di circa 140 mq al piano primo, oltre a: terrazzi, portici ed all'ampia corte interna avente questa superficie di circa 364 mq. L'ingresso di cui al civico n.6 della via Mameli offre accesso ad un primo vano di circa 23 mq dotato di finestra a soffitto; da questo, a mezzo di alcuni gradini, è possibile raggiungere il vano principale del piano terra costituito da un'ampia sala che ospitava in origine anche la cucina (oggi divelta) avente superficie pari a circa 99 mq. Sono inoltre presenti: una zona servizi composta da un disimpegno che distribuisce n°3 wc; due ripostigli di cui uno di superficie pari a circa 14 mq di forma quadrangolare e dotato di finestra a soffitto e uno di circa mq 6,40 distinto in 2 piccoli vani e avente forma rettangolare allungata; un vano leggermente sopraelevato dotato di camino avente superficie pari a circa 39 mq dal quale si ha accesso ad una scala che conduce al piano primo. Al piano primo si riscontrano: un vano di circa 60 mq dotato di camino; un disimpegno che consente di raggiungere il

vano garage di superficie pari a circa 64 mq con accesso dalla via Guglielmo Perni al civico n.8 e con porta sul retro collegata al resto del piano. Dal vano principale di piano primo si ha accesso ad un vano scala che conduce ad un terrazzo di 70 mq posto alla quota delle coperture e sul quale è costruita una tettoia che copre una superficie di circa 9 mq. Sempre dal vano principale di piano primo, passando per il disimpegno, un portico con piano di calpestio in pendenza conduce alla scala che offre accesso alla p.lla 207 sub 1 e quindi alla corte del fabbricato. Va segnalato che tale corte è confinante - in assenza di separazione fisica - con porzione di terreno di cui alla particella 1641 che non risulta oggetto di procedura esecutiva. Le coperture dei vani sono per lo più caratterizzate dalle coperture lignee a vista, aventi altezze variabili. Il piano terra è in parte seminterrato in conseguenza dell'andamento del terreno. Le finiture sono di tipo rustico sia per quanto riguarda gli intonaci che per quanto riguarda le pavimentazioni, fatta eccezione per la zona dei servizi igienici che risulta pavimentata con piastrelle in monocottura e che presenta nei wc rivestimenti in ceramica. L'immobile risulta in totale stato di abbandono, lo stato di conservazione generale risulta cattivo al piano terra e mediocre al piano primo. Sono presenti, soprattutto al piano terra, evidenze di opere di demolizione e dismissione. Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti ma del tutto inutilizzabili. Si ritiene che l'immobile debba essere interessato da interventi di ristrutturazione per il ripristino delle condizioni di fruibilità ed agibilità.

11.1.2b L'immobile di cui alla Part. 207, Sub 1

L'immobile di cui alla p.lla 207, sub 1, è quello di minore consistenza, possiede una superficie (al netto delle murature perimetrali) di circa 85 mq al piano terra e di circa 12 mq al piano primo. Si rileva l'impossibilità di un accesso diretto dalla via a causa del dislivello tra il piano strada e la quota di calpestio dell'immobile e per

effetto della quota di imposta del solaio di copertura del vano che prospetta sulla via Perni. L'accesso al bene avviene da corpo scala che lo collega sia alla corte interna che al piano primo dell'immobile di cui alla particella 209 sub.1. In pianta l'immobile presenta forma irregolare ed è composto da due vani coperti, un disimpegno e un "vano scoperto" che ne costituisce oggi corte interna. Le strutture portanti sono di tipo misto con murature in pietra lavica perimetrali e innesto di pilastri e travi in cls armato e solai laterocementizi. L'immobile risulta in stato di abbandono. Non sono presenti finiture di alcun tipo e le strutture in calcestruzzo presenti risultano in stato di degrado. Non sono presenti infissi e impianti tecnologici di alcun tipo. Si rileva la presenza di una bocca di pozzo idrico in corrispondenza del disimpegno. E' presente sui luoghi il foro circolare che alloggiava la scala di collegamento con il vano posto al piano primo. Si ritiene che l'immobile debba essere interessato da interventi di ristrutturazione integrale per il ripristino delle condizioni di fruibilità ed agibilità.

Per una più aderente rappresentazione dello stato dei luoghi e per una migliore comprensione delle descrizioni si rimanda agli elaborati grafici prodotti agli allegati 10 e 11 ed alle documentazioni fotografiche prodotte in allegati 08 e 09.

11.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI (quesito L)

Ai fini della stima di cui al successivo paragrafo, si provvede al calcolo della "superficie commerciale" dell'immobile secondo la norma UNI 10750 ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili,
- b) 100% delle pareti divisorie interne,
- c) 100% delle superfici relative alle pareti perimetrali, con la limitazione che la superficie di cui al punto c) deve essere computata non oltre il 10% della somma delle superfici di cui ai punti a) e b),

d) 25% di balconi e terrazze scoperti,

e) 35% balconi e terrazzi coperti;

f) 10% della superficie di aree scoperte, fino alla superficie dell'unità immobiliare e il 2% per superfici eccedenti detto limite.

A) Immobile p.Ila 209 – sub 1

Risultando per il piano terra la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 230 e la superficie di cui al punto c pari a mq 26 (ovvero maggiore del 10% della somma di a+b), si ottiene la superficie dell'immobile dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 230 + \text{mq } 23 = \text{mq } 253$$

L'immobile è dotato di una corte esterna di superficie pari a mq 364 per cui si considera la superficie commerciale della corte in misura pari al 10% della superficie dell'unità immobiliare, ovvero 25,30 mq, e il 2% della porzione eccedente detto limite, da cui si ha:

$$\text{mq } 253 \times 0,10 = \text{mq } 25,30$$

$$\text{mq } (364-253) \times 0,02 = \text{mq } 2,22$$

$$\text{mq } 25,30 + \text{mq } 2,22 = \text{mq } 27,52$$

Risultando per il piano primo la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 140 e la superficie di cui al punto c pari a mq 20 (ovvero maggiore del 10% della somma di a+b), si ottiene la superficie dell'immobile dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 140 + \text{mq } 14 = \text{mq } 154$$

al piano secondo, l'immobile è dotato di un terrazzo di superficie pari a mq 71 per cui si considera la superficie commerciale di riferimento pari al 25% di quella effettiva da cui:

$$\text{mq } 71 \times 0,25 = \text{mq } 17,75$$

Per quanto detto si stima la complessiva superficie commerciale dell'abitazione

di tipo civile con l'espressione:

$$\text{mq } 253 + \text{mq } 27,52 + 154 + 17,75 = \text{mq } 452$$

per cui si ottiene una superficie commerciale del bene pari a **mq 452** (in cifra tonda).

B) Immobile p.Ila 207 – sub 1

Risultando per il piano terra la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 85 e la superficie di cui al punto c pari a mq 32 (ovvero maggiore del 10% della somma di a+b), si ottiene la superficie dell'immobile dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 85 + \text{mq } 8,50 = \text{mq } 93,50$$

L'appartamento è dotato di una corte di superficie pari a mq 27 per cui si considera la superficie commerciale di riferimento pari al 25% di quella effettiva:

$$\text{mq } 27 \times 0,25 = \text{mq } 6,75$$

Risultando per il piano primo la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 12 e la superficie di cui al punto c pari a mq 7 (ovvero maggiore del 10% della somma di a+b), si ottiene la superficie dell'immobile dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 12 + \text{mq } 1,20 = \text{mq } 13,20$$

al piano primo, l'appartamento è dotato di un terrazzo di superficie pari a mq 89,96 per cui si considera la superficie commerciale di riferimento pari al 25% di quella effettiva da cui:

$$\text{mq } 90 \times 0,25 = \text{mq } 22,50$$

Per quanto detto si stima la complessiva superficie commerciale dell'abitazione di tipo popolare con l'espressione:

$$\text{mq } 93,50 + \text{mq } 6,75 + \text{mq } 13,20 + \text{mq } 22,50 = \text{mq } 136$$

per cui si ottiene una superficie commerciale del bene pari a **mq 136** (in cifra tonda).

12. STIMA DEGLI IMMOBILI. (quesito m)

Considerato lo stato di degrado degli immobili - anche sotto il profilo strutturale – si procede alla stima dei beni in ipotesi di riqualificazione con realizzazione di interventi di ristrutturazione.

Verificata la scarsità di beni con analoghe caratteristiche sul mercato immobiliare di riferimento (per una accurata indagine sintetico comparativa) si provvede all'esame delle quotazioni immobiliari rilevate dall'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione della base dati occorrente per una valutazione ponderata;

A) Immobile – p.lla 209, sub 1

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V_A)

Stando alla classificazione di riferimento dell'OMI gli immobili in argomento ricadono nella zona periferica D/1, micro zona n.2. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2023. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni di tipo economico aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 500 e € 630 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene congruo considerare un valore inferiore rispetto al valore minimo rilevato ovvero € 450 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 11.2 – si ottiene:

$$V_A = \text{mq } 452 \times 450/\text{mq} = \text{€ } 203.400$$

* * * * *

tale valore va ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così per il bene in cifra tonda il valore di:

€ 173.000 (centosettantatremila/00)

* * * * *

B) Immobile – p.IIIa 207, sub 1VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V_B)

Stando alla classificazione di riferimento dell'OMI gli immobili in argomento ricadono nella zona periferica D/1, micro zona n.2. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2023. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni di tipo economico aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 500 e € 630 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene congruo considerare un valore inferiore tra i due indicati, vale a dire € 400 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 11.2 – si ottiene:

$$V_B = \text{mq } 136 \times 400/\text{mq} = € 54.400$$

* * * * *

tale valore va ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così per il bene in cifra tonda il valore di:

€ 46.000 (quarantaseimila/00)**13. PIANO DI VENDITA (Quesito n)**

Sarà possibile mettere all'asta gli immobili oggetto di pignoramento in un unico lotto:

LOTTO 1) Immobili p.IIIa 207, sub 1 e p.IIIa 207, sub 2

Piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Trecastagni censiti in catasto

come segue:

A) Foglio 19, part. 209, sub. 1, Piano T-1, cat. A/3, classe 7[^], consist. 21 vani,
rendita euro 1.409,93.

B) Foglio 19, part. 207, sub.1, Piano T-1, cat. A/4, classe 8[^], consist. 6,5 vani,
rendita euro 268,56.

per il complessivo importo derivante dalla somma di € 173.000 e di € 46.000

ovvero: **€ 219.000 (euro duecentodiciannovemila/00)**

* * * * *

14. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito o)

Si produce agli allegati 08 e 09 la documentazione fotografica.

* * * * *

15. CONCLUSIONI

A seguito del deposito della perizia si provvederà al deposito della
dichiarazione sulle comunicazioni alle parti. Ritenendo di aver espletato quanto
richiesto dal mandato il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza
rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento.

Acireale, 30/09/2024

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Mazzeo

ALLEGATI:

All. 01 – Dati del debitore esecutato;

All. 02 – Verbale di sopralluogo;

All. 03 – Estratto di mappa fg 19 – plla 207 e 209;

All. 04 – Visura storica fg 19 – plla 207 – sub 1;

All. 05 – Visura storica fg 19 – plla 209 – sub 1;

All. 06 – Pianta catastale fg 19 – plla 207 – sub 1;

All. 07 – Pianta catastale fg 19 – plla 209 – sub 1;

All. 08 – Documentazione fotografica – plla 207 – sub 1;

All. 09 – Documentazione fotografica – plla 209 – sub 1;

All. 10 – Rilievo dello stato di fatto p.lla 207 – sub 1;

All. 11 – Rilievo dello stato di fatto p.lla 209 – sub 1;

All. 12 – Certificato di destinazione urbanistica;

All. 13 – Ispezione Ipotecaria – plla 207 – sub 1;

All. 14 – Ispezione Ipotecaria – plla 209 – sub 1.