

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

OGGETTO:

Procedura Esecutiva

R.G.E. n. 338/2019

G.E. dott. NELLY GAIA MANGIAMELI



IL Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Publicazione
ripubblicazione o ripro

I N D I C E

1. Premessa	1
2. Accertamenti eseguiti	6
2.1- Presso i luoghi oggetto di esecuzione.....	6
2.2- Presso l'Agenda del Territorio – Uff. Prov. Di Catania.....	7
2.3- Presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Belpasso.....	8
2.4- Presso l'U.T.C. del Comune di Belpasso	8
2.5- Presso lo studio Notaio f. Mazzullo.....	10
3. Risposte ai quesiti formulati dal G.E.	10
Quesito a del mandato conferito	10
Quesito b del mandato conferito.....	12
Quesito c del mandato conferito.....	12
Quesito d del mandato conferito	14
Quesito e del mandato conferito	14
Quesito f del mandato conferito	15
Quesito g del mandato conferito	16
Quesito h del mandato conferito	18
Quesito i del mandato conferito	19
Quesito j del mandato conferito	21
Quesito k del mandato conferito	23
Quesito l del mandato conferito	24
Quesito m del mandato conferito	30
Quesito n del mandato conferito	37
Quesito o del mandato conferito	38
Quesito p del mandato conferito	39
Quesito q del mandato conferito	39
4. Conclusioni	40

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATI

- Allegato A -Verbale dei sopralluoghi esperiti
- Allegato B -Visure catastali acquisite
- Allegato C -Planimetrie catastali fabbricati
- Allegato D -Mappa Catastale fg. 25 p. 284
- Allegato E -Doc. acquisita presso l'Ufficio Anagrafe e Stato civile di Belpasso (CT)
- Allegato F -Documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Belpasso (CT)
- Allegato G -Report fotografico Lotto Unico
- Allegato H -Rilievo dell'appartamento oggetto di esecuzione, corte catastale esclusiva, ulteriore fabbricato abusivo edificato all'interno della corte catastale esclusiva
- Allegato I -Atto acquisito presso lo studio Mazzullo

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI CATANIA

VI Sezione Civile

Procedura esecutiva R.G.E. n. 338/2019

Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 11.04.2019, Parte Procedente sottoponeva ad esecuzione forzata per pignoramento immobiliare i seguenti diritti immobiliari in testa a Parte Esecutata:

<<(…) a norma dell'articolo 555 CPC comunica il debitore che intende sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni e diritti immobiliari comprese le relative pertinenze ed accessioni e tutti i rispettivi accessori nonché le ragioni di comproprietà che a detto immobile competono, ivi compresi i frutti civili: unità immobiliare in Belpasso, via Ettore Majorana n.4 piano terra, Vani catastali 5,5 al catasto fabbricati comune di Belpasso foglio 25 part. 284 subalterno 6 categoria A/3, cl.4, rendita euro 207,36, in piena proprietà.(…)>>

Il pignoramento di cui sopra è stato trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 30.04.2019 ai n.ri 16355 del Registro Generale e 12143 del Registro Particolare. Trascrizione n. 31.

Con Ordinanza del 03.01.2021 il Sig. G.E. nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio invitandolo a comparire in cancelleria per il giuramento di rito. In data 15.01.2021 lo scrivente accettava l'incarico conferito e prestava relativo giuramento presso la cancelleria *de quo*. I quesiti a cui rispondere per l'espletamento del

1
Pubblicazione o riproduzione

mandato si riportano di seguito: << (...) 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 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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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. verifici, 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 sono 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). I. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; **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).**

19.02.2021 Inizio operazioni peritali presso l'immobile sito in Belpasso via Ettore Majorana civico 4. Presenti: _____ e _____ marito di Parte Esecutata. Assente Parte Procedente (cfr. Alf. A – Verbale di sopralluogo).

11.10.2021 PEC inviata ai Procuratori delle Parti riportante luogo, data ed ora di proseguo operazioni peritali.

22.10.2021 Proseguo operazioni peritali presso l'immobile sito in Belpasso via Ettore Majorana civico 4. Presenti:

_____ marito di Parte Esecutata, _____ moglie del figlio di Parte Esecutata. Assente Parte Procedente (cfr. Alf. A – Verbale di sopralluogo). In tale data lo scrivente accertava che:

- il fabbricato oggetto di esecuzione è occupato da Parte Esecutata che vi risiede;
- in limine, ma in distacco, al fabbricato oggetto di esecuzione è stato edificato abusivamente un ulteriore edificio occupato dai figli di Parte Esecutata che ivi risiedono;
- tale secondo fabbricato, in relazione ai riscontri esperiti presso l'Agenzia del Territorio, non risulta accatastato;
- tale secondo fabbricato risulta ricadere per intero all'interno della corte catastale esclusiva all'immobile oggetto di esecuzione.

2.2 Presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Catania

Di seguito la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Catania utile all'espletamento dell'incarico conferito dal sig. G.E., nelle date 22.01.2021 e

7
Pubblicazione o riproduzione

18.02.2021.

- **Visure** (cfr All. B - Visure catastali)

Visura storica catasto dei fabbricati Comune di Belpasso foglio 25, part. 284 sub. 6

- **Planimetrie catastali** (cfr All. C - Planimetrie catastali)

Plan. 1:200 catasto fabbricati Comune di Belpasso foglio 25, part.284 sub.6

- **Mappa catastale** (cfr All. D - Mappa Catastale)

Mappa 1:2000 catasto terreni Comune di Belpasso foglio 25, part. 284 sub. 6

2.3 Presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Belpasso

In data 22.01.2021 lo scrivente, si recava presso l'ufficio Anagrafe e dello stato Civile di Belpasso. Ivi acquisiva (cfr. All. E- Doc. acquisita presso l'ufficio anagrafe e stato civile di Belpasso (CT):

- Certificato di residenza storico n. 423 int
- Stato di famiglia n. 4 prot. ANPR 432313953.

2.4 Presso l'U.T.C. di Belpasso- Sett. Urbanistica e Condono Edilizio

Con Pec del 29.07.2021 prot. 28261 del 29.07.2021 lo scrivente avanzava richiesta di accesso agli atti richiedendo: - la produzione in copia del titolo abilitativo urbanistico (c.e.s.), ove rilasciato, del relativo certificato di abitabilità/agibilità, degli elaborati grafici assentiti (piante, prospetti, sezioni, etc.), riguardanti le pratiche urbanistiche di sanatoria di seguito elencate: 1) n.ro 2999/U.T.C. L. 47/85 prot. 23641 del 27/11/1986 in ditta a

2) n.ro

Publicazione
ripubblicazione o ripro

1217/U.T.C. L. 724/94 prot. 5464 del 01/03/1995 in ditta a
. Nelle date 27.09.2021 e 28.01.2022 lo scrivente riceveva
dall'U.T.C. a riscontro di quanto richiesto: Mod. 47/85 pratica di
sanatoria prot. 23641 del 27.11.1986 rubricati negli atti interni al
n.ro 2999/UTC; dichiarazione atto notorio 28.04.1986 a firma
, bollettini di pagamento oblazione E. 177.000 del
21.11.1986; bollettini di pagamento oblazione E. 177.000 del
20.04.1987; bollettini di pagamento oblazione E. 850.000 del
13.09.1988; stralcio progetto in sanatoria prat. 1217/UTC;
dichiarazione atto notorio a firma relazione tecnica
del 27.01.2000 prat. 1217/UTC; bollettini di pagamento oblazione E.
15.000 del 21.04.2000; bollettini di pagamento oblazione E. 800.000
del 30.12.1994; bollettini di pagamento oblazione E. 380.000 del
04.02.2000; copia fotostatica foto; attestazione Comune di Belpasso
progr. 398/2008 del 20.06.2008 a riscontro della richiesta prot.
20684 del 17.06.2008 richiesta da , richiesta di
integrazione 2ª Fase Comune di Belpasso prot. 21189 del 20.06.2008
prat. N.ro 2999/UTC; richiesta di integrazione 2ª Fase Comune di
Belpasso prot. 21189 del 20.06.2008 prat. N.ro 2999/UTC e part. N.ro
1217/UTC; richiesta di integrazione 2ª Fase Comune di Belpasso prot.
21186 del 20.06.2008 prat. N.ro 2999/UTC e part. N.ro 1217/UTC;
richiesta di integrazione 3ª Fase Comune di Belpasso prot. 21186 del
13.10.2010 prat. N.ro 2999/UTC e part. N.ro 1217/UTC; richiesta di
documentazione integrativa del 14.06.2000 prot. 4965 SS.BB.CC. di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Catania (cfr. All. F- Documentazione urbanistica acquisita presso l'U.T.C. di Belpasso).

2.5 Presso lo Studio Notarile dottor Francesco Mazzullo

In data 05.11.2021 lo scrivente acquisiva presso lo studio del Notaio dott. Francesco Mazzullo atto di compravendita del 28.07.2008 rep. 26889 racc. 13603 (cfr. All. I- Atto Notaio Mazzullo).

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL SIG. G.E.

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.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione in forza dell'a.p. del 10.04.2019 è un appartamento unifamiliare adibito alla civile abitazione ubicato al piano Terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Belpasso ex c.da Pietra Forcella. Si accede alla unità immobiliare oggetto di esecuzione dal civico 4 di via Ettore Majorana (ex c.da Pietra Forcella) ove è posto un portone in ferro in arretramento alla suddetta via pubblica. Costituisce corte esclusiva catastale all'immobile oggetto di esecuzione, porzione della superficie della particella 284 riportata nella planimetria catastale acquisita dallo scrivente CTU. Si evidenzia che tale porzione non risulta frazionata, nella mappa catastale, dalla maggiore superficie della particella 284. Nessun elaborato planimetrico è stato riscontrato dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio provinciale di Catania. In data 19/02/2021 lo scrivente ha

10
Publicazione o riproduzione

accertato altresì che in limine, ma in distacco, al fabbricato oggetto di esecuzione è stato edificato abusivamente un ulteriore edificio (non sanabile urbanisticamente), che in riferimento alle dichiarazioni poste da Parte Esecutata a verbale è occupato dai figli della stessa che ivi risiedono. Tale secondo fabbricato, in relazione ai riscontri esperiti presso l'Agenzia del Territorio, non risulta accatastato nonché lo stesso risulta ricadere per intero all'interno della corte esclusiva catastale dell'immobile oggetto di esecuzione. Si evidenzia che tale corte esclusiva è indicata quale "terreno di pertinenza esclusiva" nel titolo derivativo acquisito presso lo studio del Notaio dott. Francesco Mazzullo, ossia atto di compravendita del 28.07.2008 rep. 26889 racc. 13603, ma nello stesso non risulta identificata la relativa estensione rispetto alla maggiore consistenza della particella 284 di cui tale corte è porzione.

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 25, particella 284 sub. 6, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale totale 114 mq, sup. catastale totale escluse le aree scoperte 98 mq, RCE €. 207,36, piano terra, in ditta a **_____** proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Confina a sud con proprietà **_____** e via Ettore Majorana; a ovest con proprietà **_____**, a nord con **_____** a est con corte di **_____** proprietà **_____**. Il confine nord/ovest della corte catastale esclusiva è materializzato da muro in blocchi in cls, paletti e rete romboidale; parte del confine sud/est della corte

11
Pubblicazione o riproduzione

catastale esclusiva è materializzato da muretto sormontato da mattoni in cotto; diversamente parte del confine sud/est della corte catastale esclusiva non risulta materializzato sui luoghi ovvero da tale corte è possibile avere accesso alla restante porzione della particella 284 e viceversa (cfr. All. G e All. H).

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.

I dati identificativi degli immobili oggetto di esecuzione riscontrati nell'atto di pignoramento dell'11.04.2019, in raffronto ai medesimi rilevati nelle sezioni B e C della nota di trascrizione del 30.04.2019 Reg. gen. 16355 Reg. Part. 12143, sono congruenti tra gli stessi. Le quote colpite dal pignoramento dell'11.04.2019 trascritto con nota in data 30.04.2019 sono le medesime spettanti al debitore ossia 1/1 in regime di separazione.

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 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.

La proprietà degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p.

12
Pubblicazione o riproduzione

del 11.04.2019 in capo a Parte Esecutata è stata verificata in riferimento alle seguenti provenienze e formalità edotte dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal Notaio Guido Salanito in data 20.05.2019 riscontrata in fascicolo:

dalle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di Catania alla data del 30 aprile 2019 (data della trascrizione dell'infradetto pignoramento) e comunque al giorno 9 Maggio 2019 i beni immobili sopra descritti risultano della signora

nata a _____ codice fiscale _____

1/1 piena proprietà, (...) immobile pervenuto alla signora

in 1/1 piena proprietà ed in regime patrimoniale di separazione dei beni con atto di compravendita del 28/7/2008, a rogito notaio Francesco Mazzullo trascritto il 04/08/08 ai nn. 31255/47921 da potere di _____ nata a _____ e di _____ nata a _____. Ai sigg.ri

l'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita del 09/05/00 a rogito di Notaio Daniela Corsaro, trascritto il 15/05/00 ai numeri 12230/16480, da potere di

nato a _____ l' _____ e

nata a _____ il _____ e con un successivo atto di rettifica dell'01/10/07, a rogito notaio Giusy Portale trascritto il 05/10/07 ai nn. 39185/67285 (in quest'ultimo atto la signora _____ è stata indicata solo

13
Pubblicazione o riproduzione

col primo nome i). Ai sigg.ri e
.....
l'immobile in oggetto era pervenuto,
loro volta con atto di compravendita del 10/09/93 a rogito Notaio
Giusy Portale trascritto il 16/09/93 ai nn. 24031/31621 da poter di
..... nato a il con successivo atto di
rettifica del 02/08/07 a rogito Notaio Giusy Portale trascritto il
04/08/07 ai nn. 33333/57459.

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

Con riferimento al presente punto si rimanda al punto "c" ove si riporta la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. L'atto d'acquisto di Parte Esecutata degli immobili oggetto di esecuzione non è anteriore al ventennio, ovvero lo stesso è stato rogato in Catania in data 28/07/2008 da Notaio Francesco Mazzullo trascritto il 04/08/08 ai nn. 31255/47921. Tuttavia lo scrivente ha ritenuto opportuno acquisire copia del precedente atto, presso lo studio del Notaio Mazzullo che si allega alla presente in copia semplice. (Cfr. Alt. 1 – Atto Notaio Mazzullo).

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;

Nessuna documentazione di Parte Procedente è risultata

mancante e/o incompleta, pertanto nessuna impossibilità di procedere ad un completo accertamento e/o alla stesura della presente, si è compiuta.

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;

Di seguito le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione:

ipoteca volontaria iscritta a Catania il 4 agosto 2008 ai nn. 9330/47922 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28 luglio 2008 a rogito notaio Francesco Mazzullo sorte capitale euro 70.000 sorte totale euro 140.000 durata anni 25 a favore di banca nuova società per azioni (1/1)

e contro nato a

(1/1) piena proprietà codice fiscale sopra appartamento (A/3) a Belpasso, via Ettore Majorana n.4 piano terra 5,5 Vani, foglio 25 particella 284 subalterno 6.

ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 1150/9108 dell'11/03/2019 derivante da decreto ingiuntivo del 23/08/2018 Tribunale di Catania a favore credito Etneo Banca di Credito Cooperativo s.c.r.l.

contro

nata a

codice fiscale sopra appartamento A/3 a Belpasso via Ettore Majorana n. 4 piano terra 5,5 vani, foglio 25

part.284 sub. 6.

Pignoramento immobiliare trascritto a Catania il 30 Aprile 2019 ai numeri 12143/16355 notificato l'11/04/2019 Tribunale di Catania per l'importo complessivo di euro 10.521,00 oltre interesse spese a favore di credito Etneo Banca di Credito Cooperativo s.c.r.l.

e contro

nata a c.t.

sopra appartamento A/3 Belpasso via Ettore Majorana n. 4 piano terra 5,5 vani foglio 25 part. 284 sub. 6.

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.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 10.04.2019 è un appartamento unifamiliare adibito alla civile abitazione ubicato al piano Terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Belpasso ex c.da Pietra Forcella. Si accede alla unità immobiliare oggetto di esecuzione dal civico 4 di via Ettore Majorana (ex c.da Pietra Forcella).

L'appartamento oggetto di esecuzione, alla data della presente, è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 25, particella 284 sub. 6, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale

16
Pubblicazione o riproduzione

totale 114 mq, sup. catastale totale escluse le aree scoperte 98 mq,
RCE €. 207,36, piano terra, in ditta a proprietà per 1/1
in regime di separazione dei beni.

I dati edotti dalle visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Catania, sono rispondenti ai medesimi riscontrati nell'a.p. del 11.04.2019. I dati edotti dalle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Catania, non sono rispondenti ai medesimi riscontrati durante il sopralluogo esperito.

Nella fattispecie in data 19/02/2021 lo scrivente ha accertato che in limine, ma in distacco, al fabbricato oggetto di esecuzione è stato edificato abusivamente un ulteriore edificio (non sanabile urbanisticamente). Tale secondo fabbricato, in relazione ai riscontri esperiti presso l'Agenzia del Territorio, non risulta accatastato nonché lo stesso risulta ricadere per intero all'interno della corte esclusiva catastale dell'immobile oggetto di esecuzione. Si evidenzia che tale corte esclusiva è indicata quale "terreno di pertinenza esclusiva" nel titolo derivativo acquisito presso lo studio del Notaio dott. Francesco Mazzullo, ossia atto di compravendita del 28.07.2008 rep. 26889 racc. 13603, ma nello stesso non risulta resa la relativa estensione rispetto la maggiore consistenza della particella 284, di cui tale corte esclusiva è porzione. Si evidenzia che tale porzione non risulta frazionata, nella mappa catastale, dalla maggiore superficie della particella 284. Nessun elaborato planimetrico è stato

17
Pubblicazione o riproduzione

riscontrato dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio provinciale di Catania.

l'appartamento, oggetto di esecuzione, confina a sud con proprietà e via Ettore Majorana; a ovest con proprietà, a nord con, a est con corte di e proprietà. Omologamente il confine nord/ovest della corte catastale esclusiva è materializzato da muro in blocchi in cls, paletti e rete romboidale; parte del confine sud/est della corte catastale esclusiva è materializzato da muretto sormontato da mattoni in cotto; diversamente parte del confine sud/est della corte catastale esclusiva non risulta materializzato sui luoghi, ovvero da tale corte esclusiva è possibile avere accesso alla restante porzione della particella 284 e viceversa.

Lo scrivente ha eseguito scrupoloso rilievo dello stato dei luoghi a cui si rimanda per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto ed identificato. (cfr. All. H- *Rilievo dell'appartamento oggetto di esecuzione, corte catastale esclusiva, ulteriore fabbricato abusivo edificato all'interno della corte catastale esclusiva*).

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

L'immobile oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 11.04.2019 risulta essere un fabbricato ed i relativi tratti di terreno pertinenziali poiché di estensione complessiva inferiore a 5.000 mq - ai sensi

18
Pubblicazione o riproduzione

acquisita presso l'U.T.C. di Belpasso (CT).

In riferimento allo stralcio di progetto in sanatoria prat. Di sanatoria 1217/UTC acquisito dallo scrivente, lo stato dei luoghi dell'appartamento oggetto di esecuzione è sommariamente conforme al progetto riscontrato nella pratica di sanatoria 1217/UTC. Nessun progetto di sanatoria è stato diversamente riscontrato nella prat. Di sanatoria 2999/UTC.

In data 19/02/2021 lo scrivente ha accertato che in limine, ma in distacco, al fabbricato oggetto di esecuzione è stato edificato abusivamente un ulteriore edificio. Tale secondo fabbricato, in relazione ai riscontri esperiti presso l'Agenzia del Territorio, non risulta accatastato nonché lo stesso risulta ricadere per intero all'interno della corte esclusiva catastale dell'immobile oggetto di esecuzione. Nessuna pratica di sanatoria riguardante tale fabbricato è stata riscontrata presso il Comune di Belpasso. Si precisa che tale edificazione abusiva non è sanabile urbanisticamente.

I. 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 i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello

21
Publicazione
ripubblicazione o ripro

stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Gli immobili pignorati non si trovano 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. Tuttavia richiamato integralmente quanto argomentato al punto precedente si chiarisce quanto di seguito.

Per l'appartamento oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 11.04.2019 identificato al N.C.E.U. del Comune di Belpasso, foglio 25 part. 284 sub. 6, posto al piano terra di un immobile di maggiore consistenza sito nel Comune di Belpasso, via Ettore Majorana civico 4, è possibile richiedere la definizione delle pratiche di sanatoria n. 2999/UTC e n. 1217/UTC. I costi da sostenersi si stimano presuntivi per la definizione di che trattasi ammontano ad **€. 7.500,00**.

Per l'ulteriore fabbricato riscontrato edificato abusivamente all'interno della corte catastale esclusiva del fabbricato oggetto di esecuzione, non è possibile richiedere titolo abilitativo in sanatoria. Pertanto sarà necessario procedere alla demolizione dello stesso. I costi di demolizione vv.pp.pp, comprensivi di trasporto, accesso a discarica, sicurezza, etc., da sostenersi si stimano presuntivamente in **€. 11.250,00** (250,00 mc circa x 45,00 €/mc).

In riferimento agli accertamenti eseguiti non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

22
Pubblicazione o riproduzione

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'appartamento oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 11.04.2019 identificato al N.C.E.U. del Comune di Belpasso, foglio 25 part. 284 sub. 6, posto al piano terra di un immobile di maggiore consistenza sito nel Comune di Belpasso, via Ettore Majorana civico 4, in riferimento ai sopralluoghi esperiti ed ai riscontri eseguiti presso l'Uff. Anagrafe e dello Stato civile di Belpasso, è occupato da Parte Esecutata che risulta residente, in uno al Marito, al civico 4 di via Ettore Majorana (cfr. All. E – All. A).

L'ulteriore fabbricato riscontrato edificato abusivamente all'interno della corte catastale esclusiva del fabbricato oggetto di esecuzione, in riferimento ai sopralluoghi esperiti ed ai riscontri eseguiti presso l'Uff. Anagrafe e dello Stato civile di Belpasso, è occupato dal figlio di Parte Esecutata, _____, e dalla sig. ra _____, moglie del sig _____, anch'essi residenti al civico 4 di via Ettore Majorana (cfr. All. E – All. A). Nessun contratto di affitto è stato prodotto o riscontrato tra Parte Esecutata e gli occupanti di tale ulteriore fabbricato abusivamente edificato all'interno corte catastale esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione.

23
Pubblicazione o riproduzione

1. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, predisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione in forza dell'a.p. del 11.04.2019 è un appartamento unifamiliare adibito alla civile abitazione, ubicato al piano Terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Belpasso ex c.da Pietra Forcella. Si accede alla unità immobiliare oggetto di esecuzione dal civico 4 di via Ettore Majorana (ex c.da Pietra Forcella) ove è posto un portone in ferro in arretramento alla suddetta via pubblica (cfr. *All. G-Report fotografico*). Costituisce corte esclusiva catastale all'immobile oggetto di esecuzione, una porzione della superficie della particella 284 riportata nella planimetria catastale dell'appartamento acquisita dallo scrivente CTU. Si evidenzia che tale porzione non risulta frazionata, nella mappa catastale, dalla maggiore superficie della

Publicazione
ripubblicazione o ripro



particella 284. Nella fattispecie si evidenzia che nessun elaborato planimetrico è stato riscontrato dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio provinciale di Catania. In data 19/02/2021 lo scrivente ha accertato altresì che in limine, ma in distacco, all'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato abusivamente un ulteriore edificio (non sanabile urbanisticamente), che in riferimento alle dichiarazioni poste da Parte Esecutata a verbale è occupato dai figli della stessa che ivi risiedono (cfr. All. G- Report fotografico). Tale secondo fabbricato, in relazione ai riscontri esperiti presso l'Agenzia del Territorio, non risulta accatastato nonché lo stesso risulta ricadere per intero all'interno della corte esclusiva catastale dell'appartamento oggetto di esecuzione. Si evidenzia che tale corte esclusiva è indicata quale "terreno di pertinenza esclusiva" nel titolo derivativo acquisito presso lo studio del Notaio dott. Francesco Mazzullo, ossia atto di compravendita del 28.07.2008 rep. 26889 racc. 13603, ma nello stesso non risulta identificata la relativa estensione rispetto la maggiore consistenza della particella 284, di cui tale corte è porzione.

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 25, particella 284 sub. 6, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale totale 114 mq, sup. catastale totale escluse le aree scoperte 98 mq, RCE €. 207,36, piano terra, in ditta a _____ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Confina a sud con proprietà _____ e via _____

25
Pubblicazione o riproduzione

Ettore Majorana; a ovest con proprietà , a nord con , a est con corte di proprietà . Il confine nord/ovest della corte catastale esclusiva è materializzato da muro in blocchi in cls, paletti e rete romboidale; parte del confine sud/est della corte catastale esclusiva è materializzato da muretto sormontato da mattoni in cotto; diversamente parte del confine sud/est della corte catastale esclusiva non risulta materializzato sui luoghi, ovvero da tale corte è possibile avere accesso alla restante porzione della particella 284 e viceversa (cfr. All. G-Report fotografico).

L'appartamento è composto da un soggiorno, il cui accesso avviene dalla corte esclusiva catastale, un corridoio, una cucina abitabile, una lavanderia direttamente collegata alla cucina, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un bagno, un ripostiglio esterno. Presente una tettoia esterna in legno aperta su tre lati (cfr. All. G-Report fotografico). L'appartamento in parte è sovrastato da una terrazza calpestabile in ditta a Terzi. La superficie commerciale dell'appartamento *de quo*, calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 93,50 circa. La superficie delle pertinenze esclusive d'ornamento (ripostigli, portici, e simili) è pari a mq 6,00. La superficie utile netta, altresì, è pari a mq 83,00. L'altezza netta dell'appartamento, misurata dal piano calpestio all'intradosso del solaio del piano terzo, è pari a 3,15 ml. La superficie catastale

26
Publicazione o riproduzione

della corte esclusiva, edotta dalla planimetria al netto dei sedimi dei due fabbricati, è pari a circa mq 325,00. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni dell'immobile è in mediocri condizioni. Lo stato di conservazione interno della stessa, in generale, è in sufficienti condizioni d'uso. L'appartamento presenta finiture medie (impianti idrico-sanitari sottotraccia, infissi esterni in alluminio anodizzato a profilo freddo con superficie trasparenti singolo vetro, avvolgibili in plastica, infissi interni in legno tamburato). I pavimenti sono in gresporcellanato e monocottura all'interno dei servizi igienico sanitari. Le pareti dei servizi e della cucina sono rivestite variamente con piastrelle di ceramica/mono-cottura fino ad un'altezza di ml 2,00 circa; le restanti pareti presentano finiture in idropittura civile e/o stucco tipo veneziano; porta di ingresso in legno senza blindatura. Gli intradossi del vano soggiorno denunciano iniziali fenomeni di sfondellamento. Sono state osservate, infine, macchie e viraggi di colore, con esfoliazione, delle pitture in alcune parti del soffitto causate, verosimilmente, da infiltrazioni d'acqua derivanti dai balconi e dal superiore terrazzo in ditta a Terzi. L'utenza dell'acqua è esclusiva, ed il contatore posto all'esterno sulla pubblica via. L'impianto di produzione dell'ACS (acqua calda sanitaria) è autonomo ed alimentato da un boiler con bombola. Nel vano soggiorno è presente una stufa a pelett ed un vetusto climatizzatore monoplit. L'impianto ai sensi del d.M. 10/02/2014 e d.P.R. 71/2013 è sprovvisto di libretto impianto. Pertanto non vi è rispondenza alla vigente

27
Pubblicazione o riproduzione

normativa. I costi di adeguamento, controllo e redazione libretto da sostenere si stimano in **€. 2.000,00** compreso iva. L'impianto elettrico è sottotraccia ed ai sensi della norma CEI 64-08 e d.p.r. 37/08 può essere classificato di "livello 1". Il quadro dell'impianto non è provvisto di targa d'impianto ed i circuiti non sono separati. Pertanto non vi è rispondenza alla vigente normativa. I costi di adeguamento, controllo e redazione delle certificazioni, da sostenere si stimano in **€. 1.500,00** compreso iva.

L'ulteriore fabbricato edificato abusivamente che ricade per intero all'interno della corte esclusiva catastale dell'appartamento oggetto di esecuzione è un appartamento unifamiliare adibito alla civile abitazione. Si accede a tale ulteriore fabbricato dalla corte esclusiva catastale. Tale ulteriore appartamento è composto da un corridoio, una cucina abitabile, una lavanderia direttamente collegata alla cucina, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un bagno, un ripostiglio esterno (cfr. All. G-Report fotografico). La superficie commerciale dell'appartamento *de quo*, calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 75,00 circa. La superficie delle pertinenze esclusive d'ornamento (ripostigli, portici, e simili) è pari a mq 18,50. La superficie utile netta, altresì, è pari a mq 63,00. L'altezza netta di tale ulteriore fabbricato, misurata dal piano calpestio all'intradosso del solaio del

28
Pubblicazione o riproduzione

piano terzo, è pari a 2,65 ml. La lavanderia presenta una altezza di 2,75 ml. Il bagno ed il corridoio diversamente presentano una altezza pari a 2,40 ml. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni dell'immobile è in mediocri condizioni. Lo stato di conservazione interno della stessa, in generale, è in sufficienti condizioni d'uso. L'appartamento presenta finiture medie (impianti idrico-sanitari sottotraccia, infissi esterni in alluminio a profilo freddo con superficie trasparenti doppio vetro, avvolgibili in plastica, infissi interni in legno tamburato). I pavimenti sono in gres-porcellanato e monocottura all'interno dei servizi igienico sanitari. Le pareti dei servizi e della cucina sono rivestite variamente con piastrelle di ceramica/mono-cottura fino ad un'altezza di ml 2,00 circa; le restanti pareti presentano finiture in idropittura civile e/o stucco tipo veneziano; porta di ingresso in legno senza blindatura. L'utenza dell'acqua è in comune con l'appartamento oggetto di esecuzione, diversamente l'utenza elettrica è indipendente ed intestata al figlio di Parte Esecutata. L'impianto di produzione dell'ACS (acqua calda sanitaria) è autonomo ed alimentato da una caldaia tipo Bosch alimentata da bombola. Nel vano cucina è presente una stufa a pelett ed un climatizzatore monoplit. L'impianto ai sensi del d.M. 10/02/2014 e d.P.R. 71/2013 è sprovvisto di libretto impianto. Pertanto non vi è rispondenza alla vigente normativa. L'impianto elettrico è sottotraccia ed ai sensi della norma CEI 64-08 e d.p.r. 37/08 può essere classificato di "livello 1". Il quadro dell'impianto

29
Publicazione o riproduzione

non è provvisto di targa d'impianto ed i circuiti non sono separati.
Pertanto non vi è rispondenza alla vigente normativa.

Lo scrivente ha eseguito scrupoloso rilievo dello stato dei luoghi a cui si rimanda per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto ed identificato (cfr. *All. H - Rilievo dell'appartamento oggetto di esecuzione, corte catastale esclusiva, ulteriore fabbricato abusivo edificato all'interno della corte catastale esclusiva*).

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;

La stima dell'appartamento oggetto di esecuzione si ritiene opportuno effettuarla con il metodo analitico per capitalizzazione del reddito e con il metodo sintetico comparativo per punti di merito. Infine, si assumerà, come valore di mercato più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei ottenuti. Successivamente il valore così ottenuto sarà successivamente corretto, decurtando allo stesso una percentuale pari al 15% del valore di cui prima, al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione.

La scelta degli indici di riferimento (saggio commerciale e saggio di capitalizzazione, nonché costo a metro quadro) ai quali di seguito sarà fatto riferimento è consequenziale ad apposite indagini effettuate in merito alla compravendita di immobili con

30
Pubblicazione o riproduzione

caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, paragonabili a quelle degli immobili oggetto di esecuzione, così come il canone annuo e/o mensile d'affitto. Inoltre, sono stati tenuti in considerazione anche i valori di mercato e di locazione restituiti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania (OMI) relativi al secondo semestre 2022 nel comprensorio del Comune di Belpasso periferico 'VILLAGGIO GINESTRE: VIE GRECIA-FRANCIA - DEL FALCO-S.P. 561'. Diversamente la stima dell'ulteriore fabbricato riscontrato edificato all'interno della corte esclusiva catastale, vista l'assenza di un'ordinanza di demolizione e la non possibilità di essere sanato urbanisticamente, sarà eseguita attraverso il metodo del "Valore d'uso". Da detto valore saranno sottratti i costi di demolizione stimati e parimenti una percentuale pari al 15% del valore al fine di tener conto della riduzione di suddetto valore d'uso per l'assenza di garanzia per vizi.

Stima per capitalizzazione del reddito appartamento oggetto di esecuzione

Il reddito medio normale da capitalizzare ad un saggio di capitalizzazione (r) si determina in funzione del canone annuo d'affitto maggiorandolo dei relativi interessi (i) sulle singole rate e detraendone le spese complessive che il proprietario sostiene annualmente. Si ottiene dalla risoluzione della seguente espressione:

$$R = RI - (Q + Serv + Tr + Amm.ne + Sf e Ines + In)$$

ove:

R = reddito medio normale annuo;

$Rl = Cm \times (12 + i \times 78/12)$ reddito annuo lordo totale, dato dalla somma delle rate di affitto più gli interessi semplici (i) sulle singole rate di affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento di ciascuna rata alla fine dell'anno;

Cm canone mensile;

$Q = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = \{0,07+0,12\}$ spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione ed assicurazione;

$Serv = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = \{0,05+0,08\}$ spese condominiali;

$Tr = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = \{0,07+0,11\}$ IRPEF, IMU e vari;

$Amm.ne = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = \{0,02+0,04\}$ spese di amministrazione;

$Sf e Ines = \alpha \times (Cm \times 12)$ $\alpha = \{0,01+0,04\}$ mancato reddito per sfitto ed inesigibilità;

$In = 0,5 \times (Q + Serv + Tr + Amm.ne + Sf e Ines) \times i$ anticipazione.

Il valore di mercato dell'immobile (V) si determina dalla formula

$$V = R / r.$$

Nella tabella sono riportati, per i beni immobili oggetto di stima i dati (Cm , i e r) e i risultati relativi alle elaborazioni

Appartamento sito in Belpasso via E. Majorana 4	
Che	300,00
L	0,012
r	0,030
RI	3.623,40
Q	324,00
Serv	288,00
T+	252,00
Amst.ne	72,00
Sfr. Iniz	36,00
Or	5,83
R	2.645,57
V	88.185,60

Stima per metodo sintetico comparativo per punti di merito dell'appartamento oggetto di esecuzione

Facendo riferimento ad attuali valori unitari di mercato di immobili con condizioni intrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (consistenza, grado di rifinitura, stato di conservazione e di manutenzione, servizi igienici, orientamento, dimensione e distribuzione degli ambienti, l'età della costruzione) ed estrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (salubrità della zona, ubicazione rispetto ai collegamenti, agli uffici, panoramicità, etc.) paragonabili a quelle degli immobili oggetto di stima, considerata la tipologia della struttura portante e le condizioni proprie delle unità immobiliari il valore dell'immobile risulta pari a:

$$V(\text{Appartamento}) = [\text{€}/\text{mq } 850,00 \times (\text{mq } 93,50 + \text{mq } 6,00 \times 30\% + \text{mq } 325 \times 10\%) \times 0,67]$$

33
Publicazione o riproduzione

= € 72.782,10

€/mq 800,00 valore di mercato a mq in condizioni ordinarie

mq 93,50 superficie commerciale

mq 6,00 superficie non residenziale

mq 325,00 corte catastale esclusiva

30% coefficiente di omogeneizzazione snr

10% coefficiente di omogeneizzazione sup. corte esclusiva

0,67: sommatoria dei seguenti coefficienti di merito.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

34
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI					
		Coefficiente	Caratteristica		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00		0	1
	Casa a schiera	1,02		0	1
	Casa singola	1,04	1	1,04	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	1
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	1
	Da 10 a 20 anni	1,00		0	1
	Da 20 a 40 anni	0,90		0	1
	Più di 40 anni	0,85	1	0,85	0,85
					0
FINITURE	Storiche	1,10		0	1
	Signorili	1,05		0	1
	C.Mili	1,00	1	1	1
	Economiche	0,90		0	1
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		0	1
	Buona	1,03		0	1
	Normale	1,00		0	1
	Scadente	0,95	1	0,95	0,95
ASCENSORE	Presente e utile	1,00	1	1	1
	Assente 2° piano	0,95		0	1
	Assente 3° piano	0,88		0	1
	Assente 4° piano	0,80		0	1
	Assente 5° piano	0,70		0	1
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00		0	1
	Singolo	0,95	1	0,95	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		0	1
	Centrale	1,00		0	1
	Assente	0,90	1	0,9	0,9
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04		0	1
	Autonomo totale	1,02		0	1
	Autonomo parziale	1,01		0	1
	Assente	1,00	1	1	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03		0	1
	Avvolgibili	1,00	1	1	1
	Assenti	0,96		0	1
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	1
	Doppi vetri	1,00		0	1
	Vetro singolo	0,98	1	0,98	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	1
	Cortile	1,02	1	1,02	1,02
	Giardino	1,04		0	1
	Parco	1,05		0	1
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00		0	1
	Posto auto per UI	1,04	1	1,04	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/altico	1,05		0	1
	Doppia/ordinaria	1,00	1	1	1
	Strada pubblica	0,95		0	1
	Cortile interno	0,90	1	0,9	0,9
					0,67

***Stima del Valore d'Uso del fabbricato abusivo non sanabile
riscontrato edificato all'interno della corte esclusiva catastale***

Il valore d'uso di un bene è quello che viene attribuito in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile in un tempo stabilito. L'ulteriore fabbricato riscontrato edificato abusivamente all'interno della corte esclusiva catastale oggetto di pignoramento, come ampiamente descritto nel paragrafo riguardante la regolarità urbanistica, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da decreto di demolizione o acquisizione al patrimonio pubblico. Si apprezza che talune ultime condizioni possano presumibilmente verificarsi entro 10 anni. La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di tale immobile abusivo destinato ad avere una vita limitata, pertanto è:

$$V_{uso} = a (qn - 1) / r$$

dove:

- A il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 2.645,57 €), determinato in precedenza per l'immobile oggetto di esecuzione con il procedimento di stima analitica, si calcola:

$$V_{uso} (\text{fabbricato abusivo}) = 2.645,57 \text{ €} (1,03^{30} - 1) / 0,03 = 30.328,49 \text{ €}$$

36
Pubblicazione o riproduzione

Media dei risultati omogenei e decurtazione per mancanza di garanzia da vizi e altre decurtazioni

Effettuando la media aritmetica dei risultati omogenei ottenuti dalla stima per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto dell'appartamento oggetto di esecuzione il più probabile attuale valore di mercato degli immobili in argomento risulta pari a:

$$V^*(\text{App. via E. Majorana n. 4}) = (88.185,60 + 72.782,10) / 2 = \text{€ } 80.483,85$$

Decurtando da detti valori:

- una percentuale pari al 15% del valore stimato vista l'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione;
 - i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento oggetto di esecuzione;
 - i costi per l'adeguamento degli impianti dell'appartamento oggetto di esecuzione;
 - i costi di demolizione dal valore d'uso dell'ulteriore fabbricato riscontrato abusivamente edificato nella corte esclusiva catastale;
- si ottiene il valore di vendita da porre a base d'asta per gli incanti.

$$*V(\text{App. via E. Majorana 4}) = \text{€ } 80.483,85 - \text{€ } (10.233,90 + 7.500 + 3.500) = \text{€ } 57.411,27$$

$$*V_{\text{ab}}(\text{Fabbricato Abusivo}) = \text{€ } 30.328,49 - \text{€ } (4.549,27 + 11.250) = \text{€ } 14.529,21$$

Sommando i valori come sopra stimati si ottiene il valore di vendita da porre a base d'asta durante gli incanti:

$$V(\text{App. via E. Majorana 4 fg. 25 p. 284 sub 6}) = 57.411,27 + 14.529,21 = \text{€ } 72.000,00 \text{ in c.t.}$$

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

L'appartamento oggetto di esecuzione sito nel Comune di Belpasso, via Ettore Majorana civico 4 (ex c.da Pietra Forcella), ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza comprensivo della corte catastale esclusiva, ulteriore fabbricato edificato abusivamente all'interno della corte esclusiva catastale, costituisce l'unico "Lotto" del "Piano di Vendita".

Il prezzo di vendita per gli incanti, pertanto, è:

Lotto Unico (Appartamento via E. Majorana 4) = € 72.000,00 in c.t.
o, all'echi 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 acquisita la planimetria catastale dei fabbricati;

La documentazione fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione così come individuato al superiore paragrafo "1" è riportata all'interno dell'allegato G. Inoltre si evidenzia che gli identificativi utilizzati per le stesse sono di seguito riportati:

- FO-LU-1, 2, n.: foto (FO)-Lotto Unico (LU)-n.

Le planimetrie e le visure catastali acquisite relative all'immobile oggetto di esecuzione sono riportate all'interno degli allegati che di seguito si restituiscono:

- *Visure (cfr All. B - Visure catastali)*

Visura Storica Comune di Belpasso foglio 25, part. 284 sub. 6

- *Planimetrie catastali (cfr All. C - Planimetrie catastali)*

Plan. 1:200 fabbricati Comune di Belpasso foglio 25, part. 284 sub. 6

38
Pubblicazione o riproduzione

- **Mappe catastale** (cfr Art. D – Mappa Catastale)

Mappa Comune di Belpasso foglio 25, part. 284 1:2000

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.

Parte Esecutata detiene l'intera proprietà degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 11.04.2019 costituenti i "Lotti di vendita" così come individuati al punto "n".

g. 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.

Non sono presenti più beni pignorati in quota pertanto non è stato predisposto nessun progetto di divisione in natura che tenga conto delle singole quote dei comproprietari nonché di quanto dettato dai giudizi di comoda o incomoda divisibilità.

4.CONCLUSIONI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è:

un appartamento unifamiliare adibito alla civile abitazione, ubicato al piano Terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Belpasso ex c.da Pietra Forcella. Si accede alla corte ed all'appartamento dal civico 4 di via Ettore Majorana ove è posto un portone in ferro in arretramento a detta via. L'appartamento *de quo* è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 25, particella 284 sub. 6, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale totale 114 mq, sup. catastale totale escluse le aree scoperte 98 mq, RCE €. 207,36, piano terra, in ditta a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Costituisce corte esclusiva catastale dell'appartamento oggetto di esecuzione, una porzione della superficie della particella 284. Tale porzione non risulta frazionata, nella mappa catastale, dalla maggiore superficie della particella 284. Nessun elaborato planimetrico è stato riscontrato presso l'Agenzia del Territorio-Uff. prov. di Catania. La corte esclusiva è indicata quale "terreno di pertinenza esclusiva" nell'atto di compravendita del 28.07.2008 rep. 26889 racc. 13603 ma, nello stesso, non risulta identificata la relativa estensione rispetto la maggiore consistenza della particella 284. Tale corte esclusiva è rappresentata nella planimetria catastale dell'appartamento oggetto di esecuzione. In limine, ma in distacco, all'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato abusivamente un ulteriore edificio (non

sanabile urbanisticamente). Tale secondo fabbricato, in relazione ai riscontri esperiti presso l'Agenzia del Territorio, non risulta accatastato e lo stesso risulta ricadere, per intero, all'interno della corte esclusiva catastale dell'appartamento oggetto di esecuzione. Il confine nord/ovest della corte catastale esclusiva è materializzato da muro in blocchi in cls, paletti e rete romboidale; parte del confine sud/est della corte catastale esclusiva è materializzato da muretto sormontato da mattoni in cotto; diversamente parte del confine sud/est della corte catastale esclusiva non risulta materializzato sui luoghi, ovvero da tale corte è possibile avere accesso alla restante porzione della particella 284 e viceversa. L'appartamento oggetto di esecuzione è composto da un soggiorno, un corridoio, una cucina abitabile, una lavanderia, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un bagno, un ripostiglio esterno. Presente una tettoia esterna in legno aperta su tre lati. La superficie commerciale dell'appartamento *de quo* è pari mq 93,50 circa. La superficie delle pertinenze esclusive d'ornamento (ripostigli, portici, e simili) è pari a mq 6,00. L'altezza netta dell'appartamento è pari a 3,15 ml. La superficie catastale della corte esclusiva, edotta dalla planimetria catastale al netto dei sedimi dei due fabbricati, è pari a circa mq 325,00.

L'ulteriore fabbricato edificato abusivamente che ricade per intero all'interno della corte esclusiva catastale dell'appartamento oggetto di esecuzione è un appartamento unifamiliare adibito alla

civile abitazione. Tale ulteriore appartamento è composto da un corridoio, una cucina abitabile, una lavanderia, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un bagno, un ripostiglio esterno. La superficie commerciale di tale ulteriore fabbricato è pari mq 75,00 circa. La superficie delle pertinenze esclusive d'ornamento (ripostigli, portici, e simili) è pari a mq 18,50. L'altezza netta di tale ulteriore fabbricato è pari a 2,65 ml. La lavanderia presenta una altezza di 2,75 ml. Il bagno ed il corridoio diversamente presentano una altezza pari a 2,40 ml. L'utenza dell'acqua è in comune con l'appartamento oggetto di esecuzione, diversamente l'utenza elettrica è indipendente ed intestata al figlio di Parte Esecutata.

L'appartamento oggetto di esecuzione è occupato da Parte Esecutata che risulta residente, assieme al Marito, al civico 4 di via Ettore Majorana. L'ulteriore fabbricato riscontrato edificato abusivamente all'interno della corte catastale esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione è occupato, in assenza di titolo, dal figlio di Parte Esecutata e della rispettiva moglie, anch'essi residenti al civico 4 di via Ettore Majorana.

L'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato abusivamente tra il 1978 ed il 1993. Per lo stesso non sono state rilasciate concessioni edilizie, anche in sanatoria. Pertanto non è presente, altresì, nessuna certificazione di abitabilità. In riferimento agli accertamenti esperiti presso l'U.T.C. del Comune di Belpasso per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento sono state

avanzate due distinte pratiche di sanatoria: Prat. 2999/UTC L. 47/85 del 27.11.1986 prot. 23641 in ditta a Prat. 1217/UTC L. 724/94 del 01/03/1995 prot. 5464 in ditta a

. Nessuna delle due sopra distinte pratiche di sanatoria ha avuto definizione. L'ulteriore fabbricato edificato abusivamente, che ricade per intero all'interno della corte esclusiva catastale dell'appartamento oggetto di esecuzione, non è sanabile urbanisticamente. Lo scrivente ha stimato i relativi costi di demolizione.

L'appartamento oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Belpasso, via Ettore Majorana civico 4 (ex c.da Pietra Forcella), comprensivo della corte catastale esclusiva e dall'ulteriore fabbricato edificato abusivamente all'interno della corte catastale esclusiva *de quo*, costituisce l'unico "Lotto" del "Piano di Vendita". Il prezzo di vendita per gli incanti, al netto delle riduzioni (15%) e delle restanti decurtazioni già eseguite dal CTU, è pari a:

Lotto Unico (Appartamento via E. Majorana 4) = € 72.000,00 in c.t.

Tanto si ritiene dovevasi.
Belpasso, li 03/23
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. ing. Lorenzo Moschetto

43
Pubblicazione o riproduzione