dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri,71
tel.095/383985 - cell. 348/5441752
***email**: ing.claratruglio@alice.it ; claratruglio1@gmail.com- **PEC**: clara.truglio@ingpec.eu*

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

disposta dal Sig. Giudice dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

nella esecuzione immobiliare n°609/2024 R.G.Es.Im.

DEUTSCHE BANK S.p.A. c/ Debitori esecutati

PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 27/03/2026 e successivamente notificato via PEC, il Sig. G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nominava la scrivente, dott. ing. Clara Truglio, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catania, con studio in Catania, via Martino Cilestri n.71, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n°609/2024 R.G.E.I., promossa da DEUTSCHE BANK S.p.A. nei confronti dei debitori esecutati, assegnandole il seguente mandato:

"***a) Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonchè 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

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

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;*

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

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

e) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la* ***incompletezza della documentazione prodotta,*** *indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

f) *accerti* ***se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,*** *indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

g) *provveda alla* ***identificazione catastale*** *dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

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

i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme* ***in materia urbanistico-edilizia*** *indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del*

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

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

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 oi cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del* ***D.L. 269/2003****, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o*

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

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

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

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

l) *elenchi ed* ***individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio*** *la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione,

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e- per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;* ***tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;***

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

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

p) *accerti, nel caso si tratti di* ***bene indiviso****, la valutazione*

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

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

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".

Presa visione dell'incarico conferitole, la sottoscritta lo accettava e prestava il giuramento telematico di rito in data 31/03/2026, tempestivamente scaricando la documentazione versata in atti ed acquisendo presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania e l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso quanto necessario per l'espletamento del mandato.

Venivano inoltrati gli avvisi di inizio operazioni peritali sia ai debitori esecutati (con l'indirizzo PEC ottenuto dal custode designato avv. Riccardo Schillaci dopo approfondite ricerche) che al legale del creditore procedente avv. Valerio Schembri, ivi specificando che in data 11/05/2026 alle ore 16.30 sarebbe stato effettuato il primo accesso sui luoghi.

I debitori prestavano massima disponibilità alla scrivente ed al custode avv. Schillaci, che li rendeva edotti del proprio ruolo, esibendo copia del decreto di nomina e fornendo ampi chiarimenti sull'attività che sarebbe stata svolta con la CTU.

Espletate queste iniziali incombenze, veniva visionato

.

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri,71
tel.095/383985 - cell. 348/5441752
***email**: ing.claratruglio@alice.it ; claratruglio1@gmail.com- **PEC**: clara.truglio@ingpec.eu*

l'immobile, e con la collaborazione dei debitori si redigeva il verbale ove questi ultimi esponevano la volontà di pervenire ad una transazione con la banca, e di essersi a tal fine già rivolti ad un legale di fiducia; inoltre i coniugi esecutati dichiaravano a verbale -sottoscrivendolo- che *"l'immobile oggetto di procedura esecutiva costituisce abitazione principale ed unica del loro nucleo familiare"*.

Ultimati i lavori in sito eseguendo un minuzioso rilievo fotografico, ed esperite successivamente le opportune e necessarie indagini tecniche (assumendo anche informazioni a conferma presso agenzie locali) si rassegna quanto segue.

STIMA IMMOBILE

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

a) Il bene pignorato **risulta esattamente identificato** e, da quanto constatato sui luoghi e desunto dalla documentazione ipocatastale e da quella giudiziaria, consiste in un villino disposto su due elevazioni (piano terra-primo) con terreno circostante, ubicato in via Santa Maria di Licodia s.n. nel Comune di Belpasso.

L'edificio è oggi annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso in ditta agli esecutati, proprietari indivisamente ed in parti uguali tra di loro in regime di separazione dei beni, foglio 26, particella 65, sub.1, P.T-1, categ. A/7, Z.C. // Classe 2, consistenza vani 5 e rendita

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

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

euro 335,70; con indirizzo via Santa Maria di Licodia s.n. nel Comune di Belpasso.

I confini, quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame dei documenti prodotti, sono conformi a quelli estratti dai certificati in atti, ovvero nell'insieme l'immobile resta molto ben individuato dalla strada comune di accesso, [redacted], dalla [redacted]

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

c) Per quanto attiene **la proprietà del bene in capo ai debitori,** dalla certificazione versata in atti, ed in particolare dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, si evince che l'immobile al 10/09/2024 -data della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai n.ri 43200/32831 di formalità, del pignoramento notificato rispettivamente il 10/05/2024 (all'indirizzo PEC estratto da Ini-Pec imprese) e il 14/05/2024 (ai sensi dell'art.140 c.p.c.), a favore di DEUTSCHE BANK S.p.a. con sede sociale e legale in Milano- si apparteneva indivisamente e in piena proprietà ai coniugi esecutati, risultando censito al foglio 26, particella 65, sub.1 del Catasto Fabbricati ;

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

alla data attuale, i coniugi esecutati sono gli unici proprietari dell'immobile, in regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno.

d) Per quanto concerne **l'esatta provenienza dell'immobile,** verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento tramite la Certificazione notarile sostitutiva allegata ai sensi dell'art.567 comma II c.p.c., si desume che il bene è pervenuto agli esecutati, per l'intera piena proprietà 1/1, giusto Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito del notaro Adele Giunta di Paternò del 12/09/2016 rep. n. 87937/16560 trascritto in data 19/09/2016 ai n.ri 35244/27103 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, [redacted]; a quest'ultimo l'unità immobiliare in oggetto era pervenuta in forza di Atto pubblico di Compravendita ricevuto dal notaio Salvatore Lazzara di Catania del 10/03/2005 n.97943/13086 di repertorio, trascritto il 17/03/2005 ai n.ri 19566/10594 da potere di P[redacted]a sua volta proprietario per atto di acquisto del 25/07/1991 n.37909 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 09/08/1991 ai n.ri 33653/23958.

e) La documentazione prodotta era prevalentemente completa, anche se, per procedere ad un completo accertamento finalizzato a poter riferire sui quesiti

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri,71
tel.095/383985 - cell. 348/5441752
email: ing.claratruglio@alice.it ; claratruglio1@gmail.com- PEC: clara.truglio@ingpec.eu

essenziali rivolti, la sottoscritta ha provveduto ad integrarla con visura storica e planimetrie catastali del bene de quo, nonché con gli atti vari estratti dal locale Ufficio Tecnico Comunale e dall'Archivio notarile.

f) Dalle risultanze dei registri immobiliari di Catania, per l'intero ventennio legale anteriore al 10/09/2024 -data di trascrizione del pignoramento a favore di "DEUTSCHE BANK S.p.A., con sede in Milano"- si deduce che **sull'unità immobiliare costituente il bene gravino queste iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania :**

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai n.ri 35245/4282 del 19/09/2016 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del dott. Adele Giunta di Paternò, in data 12/09/2016 n. 87938/16561 di repertorio, a favore della "DEUTSCHE BANK S.p.A." con sede in Milano", e contro gli esecutati, nati rispettivamente a Paternò (CT) il 30/03/1985 ed a Catania (CT) il 23/05/1987, per Euro 195.000,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale.

g) Il bene pignorato è costituito da una unità immobiliare, disposta su due elevazioni, che risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso, foglio 26, particella 65, sub.1, p.T-1, z.c. // categoria A/7, classe 2,

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

di vani 5 e superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 101, rendita di Euro 335,70 con una corte circostante (ricompresa tra le particelle 78-64-15-20-66) di mq.1.000 circa, caratterizzata da conformazione trapezoidale agli esiti di una più ampia lottizzazione, in ditta ai debitori esecutati, [redacted]).

Dalla Certificazione notarile, depositata in atti ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., si riporta :

a) *"Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento :*

- Unità immobiliare sita in Belpasso, via Santa Maria di Licodia, composta di una cucina soggiorno, patio e tettoia a piano terra e di tre piccoli vani, bagno e disimpegno a piano primo sottotetto, per una consistenza catastale di vani cinque, con sovrastante area libera ed annesso circostante terreno, il tutto confinante nell'insieme con strada comunale di accesso, con proprietà Palermo, con proprietà Fallica e con proprietà Pio Orfanotrofio Bufali, salvi altri e più aggiornati diritti..

b) "Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali :

- L'unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

Fabbricati del Comune di Belpasso, in ditta ai signori .. , come segue : Foglio 26, particella 65, subalterno 1, via Santa Maria di Licodia n. SNC, piano T-1, categoria A/7, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq.130, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.101, rendita Euro 335,70.

c) "Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento :

Nessuna".

Dall'Atto di Compravendita del 12/09/2016, estratto all'Archivio Notarile, si estrapola :

"Attesto io notaio sussistere piena corrispondenza tra gli intestatari catastali e le risultanze dei Registri Immobiliari, tenuto conto che la particella che originariamente identificava l'immobile è stata subalternata. A migliore identificazione dell'immobile in oggetto si allega al presente sotto la lettera B) copia della planimetria catastale dichiarando la venditrice nel nome e confermandolo i compratori che i dati catastali e la planimetria depositata in catasto sono conformi allo stato di fatto".

Dalla visura storica del 21/04/2026 del Catasto Fabbricati emerge che l'impianto meccanografico risalente al 30/06/1987 ha subito una prima variazione in data 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

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

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri,71
tel.095/383985 - cell. 348/5441752
***email**: ing.claratruglio@alice.it ; claratruglio1@gmail.com- **PEC**: clara.truglio@ingpec.eu*

Superficie, una successiva variazione del 12/04/2016 per Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni ed un'ultima variazione del 12/4/2017 per Variazione di Classamento (n.15281.1/2017).

h) Per quanto attiene la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, ovvero secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale di Belpasso, la zona in cui ricade il sito in oggetto, inteso lottizzazione "Caudullo", è classificata come **<<E Verde Agricolo>>**.

Come noto, la classificazione è specifica per l'edilizia ed il territorio, e le aree sono designate con sigle che indicano zone omogenee, a seconda delle loro caratteristiche.

La categoria **"E" indica una** zona a verde, in cui sono ammessi manufatti che devono osservare le limitazioni poste con indici e parametri riferiti ad altezze, rapporti di copertura, numero di elevazioni fuori terra, superficie del lotto minimo, distanze da altri fabbricati e dai confini sia del lotto che stradali, etc.

i) Il fabbricato dispone di Concessione edilizia n°2904 rilasciata dal Comune di Belpasso in data 10/07/1974 e di Certificato di Abitabilità del 13/08/1976.

Successivamente sono state inoltrate -il 24/03/2016- le seguenti comunicazioni al Comune di Belpasso, <u>che non ha fatto opposizione :</u>

-Prot. n.10638 avente ad oggetto la regolarizzazione di una tettoia ;

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri,71
tel.095/383985 - cell. 348/5441752
***email**: ing.claratruglio@alice.it ; claratruglio1@gmail.com- **PEC**: clara.truglio@ingpec.eu*

-Prot. n.10640 avente ad oggetto l'esecuzione di opere interne;

Dalla data di ultimazione ad oggi non risulta siano state apportate modifiche abbisognevoli di autorizzazione o concessione edilizia.

J) L'aggiudicatario non dovrà presentare alcuna domanda di sanatoria, essendo regolare l'immobile come conferma l'assenza di emissione di ordinanze di demolizione o di acquisizione di proprietà in circa 50 anni di esistenza.

k) Il bene pignorato è interamente occupato dagli esecutati, i cui figlioli sono ancora in tenera età.

l) Il villino risulta ubicato nei pressi del cosiddetto "Quadrivio" (o incrocio delle quattro strade) che collega i territori di Ragalna, Belpasso, Paternò e Santa Maria di Licodia, ovvero a ridosso dello snodo viario situato lungo la Strada Provinciale 4/II (SP 4/II).

Questo punto di intersezione territoriale riveste una notevole importanza locale quale confine territoriale, in quanto la SP 4/II -in quel tratto- funge da linea di confine amministrativo proprio tra i comuni coinvolti (in particolare Ragalna e Paternò).

All'immobile si può accedere, tramite l'ampia strada di lottizzazione che si diparte dalla provinciale e si conclude in un cancello molto largo ad utenza separata (pedonale e veicoli), mediante un infisso in ferro posto centralmente lungo la recinzione alta circa m.2, e realizzata con muretti

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

rivestiti in pietra e sovrastante ringhiera, che delimita la corte prevalentemente lasciata a verde incolto.

Il manufatto è stato concepito strutturalmente con uno scheletro portante in cemento armato (fondazioni, travi e pilastri), tamponato da laterizi forati con copertura a tetto a più falde; il collegamento interno tra i due piani viene assicurato tramite una scala ad una rampa, ubicata lateralmente. Lo stato di manutenzione generale interno ed esterno appare discreto, anche se occorrerebbe qualche lavoro per contenere le manifestazioni di umidità. L'impiantistica risulta adeguata alla vigente normativa.

La conformazione planimetrica è pressocchè rettangolare, e le due elevazioni sono state progettate in modo tale da destinare la zona giorno (un unico grande ambiente alto m.3) con bagno/lavanderia a piano terra, e la zona notte (tre stanzette) con disimpegno al piano superiore, la cui altezza è condizionata dalla pendenza del tetto.

Le superfici sono state ampliate nei limiti del possibile, realizzando un patio a sud-est ed un'annessa tettoia su due lati, sicché la **superficie lorda complessiva risulta pari a mq.130, che si riduce a mq.101 escludendo le aree esterne sottostanti la tettoia a L.**

La villetta gode di buona illuminazione tramite finestre e porte che articolano i prospetti, conferendo un gradevole aspetto architettonico.

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri,71
tel.095/383985 - cell. 348/5441752
***email**: ing.claratruglio@alice.it ; claratruglio1@gmail.com- **PEC**: clara.truglio@ingpec.eu*

Il terreno circostante è purtroppo oggi molto trascurato ma costituisce una potenzialità notevole per l'abitazione.

Le rifiniture sono da capitolato medio, con pavimentazione in gres ceramizzato; gli infissi interni ed esterni sono moderni e di discreta qualità; le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate con idropittura, e sono rivestite da piastrelle di maiolica nella cucina in muratura e nel servizio, munito di apparecchiature sanitarie e rubinetteria di buona qualità.

L'alloggio non dispone di impianto di riscaldamento.

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

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

Tenute presenti tutte le considerazioni sin qui esposte, ed i vari fattori intrinseci ed estrinseci che discostano il bene da quelli tipici della media e che possono influire sul valore di mercato, vagliando le stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nonché contattando mediatori e studi tecnici specializzati nella contrattazione di immobili analoghi a quello in oggetto per livello medio di rifiniture,

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri,71
tel.095/383985 - cell. 348/5441752
***email**: ing.claratruglio@alice.it ; claratruglio1@gmail.com- **PEC**: clara.truglio@ingpec.eu*

discreto stato manutentivo, ubicazione e tipologia di villino con corte, si è proceduto con un metodo di stima sintetico, attribuendo un valore pari a €.900,00/mq per la superficie coperta complessiva –ma su due piani- del villino, e di €.750,00/mq per l'area sottesa dalla tettoia, e per le altre superfici esterne (balconi) cui è stato applicato il dovuto coefficiente riduttivo :

€/mq.850,00 x [101] mq. = €. 85.850,00

€/mq.750,00 x [0,25x29] mq. = €. 5.437,50

€/mq.40,00 x [980] mq. = €. 39.200,00

per complessivi €.130.487,50

-Metodo indiretto-

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

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
CATANIA via Martino Cilestri,71
tel.095/383985 - cell. 348/5441752
email: ing.claratruglio@alice.it ; claratruglio1@gmail.com- PEC: clara.truglio@ingpec.eu

A. Reddito annuo lordo presunto €.7.200,00 e

B. Reddito netto presunto €.6.480,00

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

€.3.240,00 : 0,040 = €.162.000,00

Mediando entrambi i valori ottenuti, si perviene a :

€. (130.487,50 + 162.000,00) / 2 = €.146.243,75

che rappresenta il valore totale del bene.

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

IMMOBILE "ridotto" a €.124.307,18 approssimabile a €.124.300,00. (eurocentoventiquattromilatrecento/00) che rappresenta la stima più attendibile del bene.

n) Il bene costituisce un **unico indivisibile lotto di vendita.**

o) La documentazione fotografica dell'immobile viene allegata ed è composta da riprese interne ed esterne.

p) Non si tratta **di bene indiviso**, atteso che si appartiene interamente ai coniugi esecutati.

q) Non sono presenti **più beni pignorati in quota** sicché non occorre predisporre alcun progetto di divisione in natura.

Espletato il mandato, sono stati forniti al G.E. tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile in oggetto.

Catania, li 30 settembre 2026

La C.T.U.
(dott. ing. Clara Truglio)

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

Firmato Da: CLARA TRUGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56a6424537026 8dd38e0bdbcb7527bb4