

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 279/2020 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Filippo Bua

Via Leucatia n. 22/B

95125 – Catania

Tel. 3479374264

bua77oz@hotmail.com - filippo.bua@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari

Esecuzione immobiliare n. 279/2020 R.G.E.

Promossa da:

Contro:

Relazione di stima dell'immobile sito in Belpasso, via XV Traversa 43

INDICE

PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	8
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	9
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	10
PROPRIETA' DEI BENI	10
PROVENIENZA DEI BENI E VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.....	11
FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI.....	12
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	14
ACQUISIZIONE CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA.....	16
POSSIBILITA' DI SANATORIA.....	18
POSSIBILITA' DI CONDONO.....	18
ABUSO NON SANABILE.....	19
FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	19
FORMALITA' VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE.....	20
IMMOBILI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO E USO CIVICO.....	20
SPESE FISSE, CONDOMINIALI, ETC.....	20
STATO DEI BENI.....	21
ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	21
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI.....	24
RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO.....	27

MODALITA' DI VENDITA.....	27
BENE INDIVISO E QUOTE DEI DEBITORI ESECUTATI.....	28
PROGETTO DI DIVISIONE.....	28
CONCLUSIONI.....	30
ALLEGATI.....	31

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Filippo Bua con residenza in Catania, via Leucatia n. 22/B, in ottemperanza alla nomina a C.T.U. del 17/02/2022 da parte del G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari, in data 18/02/2022 ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

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

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

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

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto

preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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, 5° comma del 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.

l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q) 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;

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

Con riferimento al singolo bene , precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza 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;

s) determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo

della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t) 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;

u) 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;

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

w) 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;

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene

in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

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

OPERAZIONI PERITALI

Consultato il fascicolo di parte e ritenuto necessario aggiornare ed integrare la documentazione allegata agli atti di causa, si è provveduto all'acquisizione della documentazione catastale e della visura ipotecaria dell'immobile oggetto del pignoramento e di tutti gli ulteriori documenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Dopo aver fissato la data per il sopralluogo ed aver convocato le parti, lo scrivente ha avuto accesso ai luoghi di causa grazie alla diponibilità del debitore esecutato.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 10/03/2022 ed in data 25/03/2022 presso l'immobile pignorato sito in Belpasso, via XV Traversa 43.

Il sottoscritto, nel corso delle operazioni peritali, ha visionato lo stato dei luoghi ed avendo riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati grafici acquisiti, ha

eseguito opportuni rilievi metrici, nonché esaustivo rilievo fotografico.

Pertanto, ritenuto di avere svolto esaurienti indagini, risponde come appresso ai quesiti posti:

QUESITO 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'immobile pignorato, oggetto della presente stima, è sostanzialmente costituito da un fabbricato su tre elevazioni f.t. costituito da un appartamento per civile abitazione composto da 6,5 vani catastali, sito in Belpasso, via XV Traversa 43.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al **foglio 37, particella 285, subalterno 4**, piano T-1-2, cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani catastali, rendita € 587,47 (vedi allegato n.3).

L'immobile confina a est e ad ovest con altre diverse proprietà, a nord con la via XV Traversa.

I dati catastali riportati nel pignoramento trascritto dal creditore precedente sono conformi sia con quelli emergenti dai certificati in atti che con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

Si segnala che la visura catastale dell'immobile riporta un indirizzo errato (via Terza Retta di Levante 263A), pertanto si consiglia la rettifica per variazione toponomastica da eseguire mediante procedura DOCFA, riportando l'indirizzo corretto ovvero "via XV Traversa 43".

Si ritiene congruo valutare la spesa necessaria per eseguire la suddetta variazione in circa € 150,00.

QUESITO 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 note di trascrizione), 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 catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corretti e coerenti, ed il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori eseguiti.

QUESITO 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 eseguito 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)

Lo scrivente, dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria presso i vari Uffici competenti, ha accertato che l'immobile appartiene in piena proprietà per l'intero ai [redacted] [redacted] ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita [redacted] a rogito del Notaio Daniela

Corsaro,

QUESITO 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)

Lo scrivente ha accertato che l'immobile appartiene in piena proprietà per l'intero [redacted] ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del [redacted] a rogito del Notaio Daniela Corsaro, trascritto in data [redacted], da potere di [redacted] e di [redacted].

Ai predetti signori l'immobile è pervenuto in quanto edificato su terreno da loro acquistato con atto di compravendita [redacted], a rogito del Notaio Aldo Musumeci, trascritto il [redacted].

QUESITO 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)

La documentazione prodotta risulta completa ai fini del presente accertamento.

QUESITO 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)

Premesso che alcuni documenti facenti parte del fascicolo d'ufficio risalgono a qualche anno fa, lo scrivente ne ha ritenuto necessario l'aggiornamento.

Ha quindi proceduto a produrre visura ipotecaria aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento dalla quale risultano le seguenti formalità (vedi allegato n.6):

Elenco delle iscrizioni gravanti sull'immobile:

- ***Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del*** [REDACTED]

Iscritta in data [REDACTED]

Ai nn. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Debitori non datori d'ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Sorte capitale Lire 90.000.000,00, sorte totale Lire 180.000.000,00, durata 15 anni.

Sopra: l'immobile sito in Belpasso, via XV Traversa 43, censito al foglio 37, particella 285, subalterno 4.

- ***Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*** [REDACTED]

Iscritta in data [REDACTED]

Ai nn. [REDACTED]

A favore di:

Contro:

in regime di

comunione legale dei beni.

Sorte capitale € 62.000,00, sorte totale € 99.000,00, durata 15 anni, sull'immobile oggetto del pignoramento.

Sopra: l'immobile sito in Belpasso, via III Retta di Levante 263/A, censito al foglio 37, particella 285, subalterno 4.

- ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del [redacted] – Tribunale di Catania***

Iscritta in data [redacted]

Ai nn. [redacted]

A favore di:

Contro:

in regime di

comunione legale dei beni

Sopra: l'immobile sito in Belpasso, via III Retta di Levante 263/A, censito al foglio 37, particella 285, subalterno 4.

- ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del [redacted] – Tribunale di Catania***

Iscritta in data [redacted]

Ai nn. [redacted]

A favore di:

Contro:

Sopra: ½ della piena proprietà dell'immobile sito in Belpasso, via III Retta di Levante 263/A, censito al foglio 37, particella 285, subalterno 4.

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile

- **Verbale di pignoramento immobili del** [redacted] **– Tribunale di Catania**

Trascritto in data:

Ai nn.

A favore di:

Contro:

in regime di

comunione legale dei beni.

Sopra: l'immobile sito in Belpasso, via III Retta di Levante 263/A, censito al foglio 37, particella 285, subalterno 4.

QUESITO 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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario)

L'immobile pignorato è un fabbricato su tre elevazioni f.t. costituito da un appartamento per civile abitazione composto da 6,5 vani catastali, sito in Belpasso, via XV Traversa 43.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al **foglio 37, particella 285, subalterno 4**, piano T-1-2, cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani catastali, rendita € 587,47.

L'immobile confina a est e ad ovest con altre diverse proprietà, a nord con la via XV Traversa.

Si segnala che la visura catastale dell'immobile riporta un indirizzo errato (via Terza Retta di Levante 263A), pertanto si consiglia la rettifica per variazione toponomastica da eseguire mediante procedura DOCFA, riportando l'indirizzo corretto ovvero "via XV Traversa 43".

Si ritiene congruo valutare la spesa necessaria per eseguire la suddetta variazione in circa € 150,00.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale acquisita, pertanto ha eseguito opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.5).

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- 1) La veranda rappresentata al piano terra è in realtà un piccolo cortiletto;**
- 2) Modifica del prospetto con trasformazione di una finestra in un portone carrabile al piano terra;**
- 3) Ampliamento plano volumetrico e conseguente modifica del prospetto al piano secondo.**

Alla luce di quanto sopra si ritiene necessario ed indispensabile l'aggiornamento planimetrico, previa, ove possibile, la regolarizzazione edilizia-urbanistica delle sopracitate difformità, per come esposto in risposta al quesito i).

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per l'aggiornamento

catastale, da eseguirsi previa la regolarizzazione edilizia-urbanistica, in circa € 1.500,00.

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

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito, in quanto l'immobile oggetto del pignoramento è un fabbricato urbano, tuttavia si fa presente che l'immobile ricade in centro storico; E' stato invece acquisito l'estratto di mappa catastale (vedi allegato n.7).

QUESITO i) - *(accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità)*

A seguito di ricerca effettuata presso l'Archivio Progetti del Comune di Belpasso, lo scrivente ha accertato che l'immobile è stato realizzato giusta **Concessione Edilizia in sanatoria n.39/2000** rilasciata in data **04/05/2000**, **Pratica n.2030/UTC** (vedi allegato n.8).

In data 30/05/2000 il Comune di Belpasso rilasciava il **certificato di abitabilità/agibilità** (vedi allegato n.8).

La costruzione, per quanto dichiarato dal precedente proprietario nel modello di sanatoria 47/80A presentato a suo tempo al Comune di Belpasso, ha un volume pari a circa 430,50 mc.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli elaborati grafici del progetto approvato.

Dette difformità, segnalate graficamente nella planimetria aggiornata (vedi allegato n.5) consistono in:

- 1) Modifica del prospetto con trasformazione di una finestra in un portone carrabile al piano terra;**
- 2) Variazione di vano ripostiglio a vano w.c. al piano terra;**
- 3) Ampliamento piano volumetrico e modifica del prospetto al piano secondo.**

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto **1)**, trattandosi di intervento edilizio realizzato in assenza della segnalazione certificata di inizio attività, a parere dello scrivente potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, previo il pagamento della sanzione minima pari a **€ 516,00**.

Si ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la regolarizzazione della suddetta difformità, comprensiva di eventuali sanzioni e spese tecniche, in circa € 2.500,00.

La difformità di cui al punto **2)** a parere dello scrivente non potrà essere regolarizzata in quanto il w.c. non rispetta l'altezza minima richiesta dalla normativa edilizia vigente, pertanto si ritiene indispensabile il ripristino dei luoghi per come rappresentato nei grafici del progetto approvato.

Si ritiene congruo valutare la spesa complessiva per il ripristino dei luoghi in circa € 1.500,00.

Per quanto concerne la difformità di cui al punto **3)**, trattandosi di ampliamento volumetrico di un fabbricato residenziale, a parere dello scrivente non potrà essere regolarizzata usufruendo

del "Piano Casa Sicilia" (prorogato dalla Legge Regionale 36/2020 sino al 31 dicembre 2023) in quanto il fabbricato ricade in centro storico ed è già stato oggetto di Condono Edilizio.

Tenuto conto che per i fabbricati ricadenti in centro storico le norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Belpasso non consentono variazioni dei volumi esistenti e/o elementi aggiuntivi, a parere dello scrivente l'abuso non potrà essere regolarizzato, pertanto si ritiene indispensabile il ripristino dei luoghi per come rappresentato nei grafici del progetto approvato.

Si ritiene congruo valutare la spesa complessiva per il ripristino dei luoghi in circa € 5.000,00.

QUESITO j) - (In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere)

Nel caso in questione l'immobile pignorato non è abusivo.

QUESITO k) - (verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono 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, 5° comma del 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).

Nel caso in questione l'immobile pignorato non necessita di alcun condono, ed in atto non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

QUESITO l) - (In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota).

Nel caso in questione l'immobile pignorato non è abusivo.

QUESITO m) – (verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico)

I beni pignorati non risultano in atto gravati da domande giudiziali e altre trascrizioni, ne' da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, ne' da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Non sono stati rilevati oneri di natura condominiale.

Le difformità edilizie riscontrate risultano sanabili per come esposto al quesito **i)**; Si precisa

che le spese per la regolarizzazione urbanistica-edilizia sono state decurtate dal valore di stima dell'immobile pignorato, e che resterà a carico dell'acquirente l'onere di regolarizzare gli abusi edilizi riscontrati.

Le difformità catastali riscontrate sono da regolarizzare per come esposto al quesito **g)**; Si precisa che le spese per la regolarizzazione catastale sono state decurtate dal valore di stima dell'immobile pignorato, e che resterà a carico dell'acquirente l'onere di regolarizzare le difformità riscontrate.

QUESITO n) – (verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente)

Le iscrizioni e la trascrizione del pignoramento indicate in risposta al quesito **f)** saranno cancellati dalla procedura.

QUESITO o) – (verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli)

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ed il diritto sui beni dei debitori esecutati è di proprietà.

QUESITO p) – (accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non

sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato)

Nel caso in questione, trattandosi di casa indipendente, non sono stati rilevati oneri di natura condominiale.

QUESITO q) – (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)

Per quanto dichiarato dal debitore esecutato nel corso del sopralluogo, l'appartamento viene abitato saltuariamente dal figlio, che ivi detiene la residenza pur lavorando fuori sede.

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

Con riferimento al singolo bene , precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza 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'immobile oggetto della presente perizia è un fabbricato sito in Belpasso, via XV Traversa 43.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al **foglio 37, particella 285, subalterno 4**, piano T-1-2, cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani catastali, rendita € 587,47.

L'immobile confina a est e ad ovest con altre diverse proprietà, a nord con la via XV Traversa.

Il fabbricato, risalente alla seconda metà degli anni 60', ha tre elevazioni f.t., struttura in c.a, solai del tipo misto in latero cemento, tramezzature e tamponamenti in muratura di laterizio, e copertura con tetto a falde inclinate.

L'edificio è in atto così composto:

PIANO TERRA

Dal portoncino d'ingresso posto al civico 43 della via XV Traversa (FO-1) si accede al vano scala (s.u. 6,60 mq) (FO-2 e FO-3) comunicante con un ampio vano salone (in atto adibito a garage) (s.u. 32,00 mq) (FO-4 e FO-5).

Quest'ultimo vano, avente accesso carrabile su via XV Traversa (FO-6), è comunicante con un ripostiglio (s.u. 10,20 mq) (FO-7 e FO-8) e con un cortiletto (s.u. 3,15 mq) (FO-9) che dà accesso ad un piccolo w.c. (s.u. 3,30 mq) (FO-10).

Tutti i vani al piano terra hanno un'altezza pari a circa 4,00 m ad eccezione del w.c. che ha un'altezza pari a circa 2,05 m.

PIANO PRIMO

Il piano primo è costituito da un vano di ingresso (s.u. circa 4,50 mq) (FO-11), un vano 1 balconato (s.u. circa 21,00 mq) (FO-12 e FO-13), un vano 2 finestrato (s.u. circa 10,80 mq) (FO-14) e un w.c. finestrato (s.u. circa 6,50 mq) (FO-15 e FO-16).

Tutti i vani al piano primo hanno un'altezza pari a circa 2,95 m.

PIANO SECONDO

Il piano secondo è costituito da una cucina/soggiorno finestrata (s.u. circa 21,00 mq) (FO-17 e FO-18), un w.c. finestrato (s.u. circa 6,20 mq) (FO-19 e FO-20) e un vano ricavato dall'ampliamento realizzato su terrazza (s.u. circa 13,10 mq) (FO-21 e FO-22).

Tutti i vani al piano secondo hanno un'altezza pari a circa 2,90 m ad eccezione del vano ricavato su terrazza che ha un'altezza media pari a circa 2,67 m.

L'appartamento ha una superficie commerciale pari a 166,00 mq.

Tutti i vani dell'appartamento sono pavimentati con piastrelle di ceramica, hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad eccezione dei w.c. e della cucina che presentano pareti in parte rivestite con mattonelle di maiolica.

I balconi del piano primo e la terrazza del piano secondo sono pavimentati con mattonelle di gres ed hanno ringhiere in ferro lavorato (FO-23, FO-24 e FO-25).

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in metallo dotati di serrande avvolgibili in pvc.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia, climatizzatori e di impianto di riscaldamento termoautonomo costituito da caldaia a metano (fuori uso) e radiatori.

Al riguardo si fa presente che gli impianti risalgono a circa 30 anni fa e pertanto si ritiene necessario il loro rifacimento e/o revisione.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per il rifacimento/revisione degli impianti in circa € 15.000,00.

Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati i seguenti danni da infiltrazioni idriche:

- Danni al solaio interpiano del vano scala (piano terra- piano primo) con distacco di parti di intonaco/c.l.s. e ossidazione delle armature (FO-26);
- Danni ai muri e al soffitto del vano scala con distacco di intonaco/tinteggiatura e formazioni di muffe e salnitro (da FO-27 a FO-30);
- Danni al soffitto del w.c. del piano primo distacco di intonaco/tinteggiatura e formazioni di muffe e salnitro (FO-31);
- Danni al sottoballatoio del piano secondo con distacco di intonaco/laterizi e ossidazione delle armature (FO-32, FO-33 e FO-34).

In generale si rileva un mediocre stato di conservazione e d'uso dell'immobile.

Il fabbricato ricade in centro storico, zona servita da servizi ed esercizi commerciali di ogni genere.

Si rileva per la zona un discreto mercato immobiliare.

QUESITO s) - (determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria)

La valutazione immobiliare odierna è basata sugli standard di valutazione, intesi come procedimenti scientifici fondati su regole uniformi, dimostrabili e condivise (*best practice*).

Gli standard valutativi nazionali ed internazionali indicano questo metodo come *Market Comparison Approach* (MCA) o *Metodo di Confronto di Mercato*, che si basa sulla rilevazione del prezzo di compravendite recenti di immobili simili agli immobili da stimare.

Tuttavia, tenuto conto che in Italia, ed in particolare in Sicilia, non esistono banche dati che riportano prezzi di compravendita reali e stato di conservazione di immobili comparabili, lo

scrivente si trova impossibilitato nell'applicazione del suddetto metodo, ed al fine di stimare l'immobile pignorato ha fatto ricorso ai metodi tradizionali di stima.

Trattandosi di u.i.u. è stato adottato il criterio sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori medi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Nel calcolo è stato prudentemente assunto il valore medio tra i valori unitari medi acquisiti dai maggiori operatori nel settore immobiliare, per abitazioni di tipo civile site nel Comune di Belpasso, zona centro storico, via XV Traversa, per come indicato in tabella:

Operatori Immobiliari	Valore medio abitazioni di tipo civile (€/mq)
Banca dati del Borsino Immobiliare (stabili fascia media)	866,00
Banca dati dell'O.M.I. delle Agenzia delle Entrate (civile abitazione)	925,00
Media aritmetica	895,50

Ricavando il seguente valore unitario:

895,50 €/mq per abitazioni di tipo civile

E tenuto conto che l'immobile copre la seguente superficie commerciale:

Superficie commerciale appartamento = 166,00 mq

Ricavata dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguglio (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138), così come riportato nella seguente tabella:

Fabbricato sito in Belpasso via XV Traversa 43	Superf. mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Vani principali e accessori diretti piano terra	63,40	1,00	63,40
Vani principali e accessori diretti piano primo	55,80	1,00	55,80
Vani principali e accessori diretti piano secondo	37,20	1,00	37,20
Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali (balconi e terrazze piano primo e secondo fino a 25 mq)	25,00	0,30	7,50
Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali (balconi e terrazze piano primo e secondo quota eccedente i 25 mq)	4,80	0,10	0,48
Cortiletto piano terra	3,15	0,10	0,31
Pertinenze accessorie di servizio non comunicanti con i vani principali (ripostiglio piano terra)	3,30	0,25	0,82
TOTALE			166,00

Si ottiene il seguente valore di mercato:

$$166,00 \text{ mq} \times 895,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 148.653,00$$

Valore di mercato dell'immobile	€ 148.653,00
--	---------------------

VALORE COMPENDIO STIMATO = € 148.653,00

Dal valore ottenuto, andranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistiche riscontrate e per il rifacimento/revisione degli impianti:

Valore di mercato dell'immobile	€ 148.653,00
Spese per variazione toponomastica	- € 150,00
Spese per la regolarizzazione catastale	- € 1.500,00
Spese per la regolarizzazione edilizia-urbanistica	- € 9.000,00
Spesa per il rifacimento/revisione impianti	- € 15.000,00
Valore di mercato dell'immobile al netto delle spese	€ 123.003,00

QUESITO t) – (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)

Tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, delle difformità urbanistiche/edilizie e dei vizi riscontrati, e che l'immobile andrà venduto all'asta, lo scrivente ha ritenuto opportuno decrementare ulteriormente il valore di mercato ottenuto del 20%, ottenendo il più probabile valore a base d'asta, così come di seguito riportato:

$$\text{€ } 123.003,00 \times 0,80 = \text{€ } 98.402,00$$

Valore a base d'asta dell'immobile	€ 98.402,00
---	--------------------

QUESITO u) - (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)

A tal proposito si consiglia di procedere alla vendita di un lotto unico così descritto:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al piano terra, primo e secondo, sito in Belpasso, via XV Traversa 43, composto da 6,5 vani catastali.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al **foglio 37, particella 285, subalterno 4**, piano T-1-2, cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani catastali, rendita € 587,47.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 98.402,00

QUESITO v) - (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)

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita ampia documentazione fotografica interna ed esterna dei luoghi di causa (vedi allegato n.9).

E' stata altresì acquisita la planimetria catastale del bene oggetto del pignoramento (vedi allegato n.4).

QUESITO w) - (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)

Nel caso in questione il bene immobile oggetto di perizia è stato pignorato per intero.

QUESITO x) - (nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

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

Nel caso in questione non ci si trova nelle condizioni di suddivisione di quote.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto ing. Filippo Bua rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, ringrazia l'Ill.mo Sig. G.E. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

La presente relazione accompagnata dall'istanza di liquidazione spese e competenze viene depositata telematicamente presso la Cancelleria competente.

Catania, 28/03/2022

Il Consulente Tecnico

(Ing. Filippo Bua)

ALLEGATI:

Allegato N.1 - avvisi alle parti;

Allegato N.2 - verbali di sopralluogo;

Allegato N.3 - visura storica catastale;

Allegato N.4 – planimetria catastale;

Allegato N.5 - planimetria aggiornata;

Allegato N.6 - visura ipotecaria dell'immobile;

Allegato N.7 - estratto di mappa terreni;

Allegato N.8 – Concessione Edilizia in Sanatoria, disegni di progetto, abitabilità;

Allegato N.9 - documentazione fotografica;

Allegato n.10 – ricevute fiscali;

Allegato N.11 – avvisi di ricevimento.