



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Giudice Dott. ssa F. Gallucci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Proc. Esecutiva Immobiliare N. 527/2019 R.G.

Promossa da: *APORTI S.R.L.*

Elenco elaborati:

- ✓ Consulenza Tecnica d'Ufficio
- ✓ *Allegati*
- ✓ *Parcella onorario e spese*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Paternò, lì 09/02/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di ingegneria



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Giudice Dott.ssa F. Gallucci

Relazione Tecnica d'Ufficio del C.T.U. Dott. Ing. Maria Antonella Longo nella
proc. Esecutiva immobiliare n. 527/2019 R.G. promossa da APORTI S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 3 |
| <u>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO:</u> | |
| QUESITO A) | 9 |
| QUESITI B) | 10 |
| QUESITI C) | 11 |
| QUESITO D) | 11 |
| QUESITI E) E F) | 12 |
| QUESITO G) | 14 |
| QUESITI I), J), K), L) | 14 |
| QUESITI M),N),O),P) | 16 |
| QUESITO Q) | 16 |
| QUESITI R),S),T) | 17 |
| QUESITO U) | 19 |
| QUESITO V) | 20 |
| QUESITI W),X) | 20 |
| CONCLUSIONI | 20 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 527/2019 R.G., il Giudice Dott.ssa F. Gallucci nominava la sottoscritta dott. Ing. Maria Antonella Longo iscritta al n. A5174 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania e al n. 1407 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania, C.T.U. nella procedura di cui in oggetto, con il mandato:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j. 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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 costo 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 in opponibili 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 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.);

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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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;

s. determini il valore 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, la 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 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. 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;

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 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomodata divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune 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 precedente".

Il G.E. concedeva alla scrivente giorni 90 dal giuramento di incarico, per il deposito della relazione peritale; inoltre, fissava la data del 29/04/2022 per la determinazione delle modalità di vendita successivamente al deposito della relazione.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 20/12/2021, ore 10:00, a seguito di avviso con raccomandata A.R. spedita alla parte esecutata in data 02/12/2021 e a mezzo p.e.c. alla parte procedente in data 02/12/2021.

Nella data stabilita la scrivente si è recata in Adrano (CT), Via San Paolo s.n.c., dove hanno avuto inizio le operazioni peritali di sopralluogo alla presenza, oltre del sottoscritto CTU, della parte esecutata e del custode giudiziario. (Vedasi Verballi di sopralluogo allegato D).

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. B), redigendo altresì la planimetria del fabbricato oggetto di esecuzione (all. C), richiedendo la visura catastale e planimetria catastale (all. A), acquisendo la documentazione relativa alla conformità urbanistica, "Concessione per Esequire Attività Edilizia" Pratica n. 16 e relativo progetto rilasciata dal



Comune di Adrano il 23/03/1994, *Permesso di Abitabilità e/o Agibilità* N. 5 del 2/03/2000 (all. F); *"Concessione per Eseguire Attività Edilizia"* Pratica n. 136 e relativo progetto in variante rilasciata dal Comune di Adrano il 21/11/1995 (all. G); *"Concessione Edilizia"* n. 23 rilasciata dal Comune di Adrano il 30/05/2007 e relativo progetto di recupero abitativo (all. H); visure ipotecarie (all. I), e titoli di proprietà (all. E), *Contratto di locazione ad uso Abitativo* (all. L).

Durante tale sopralluogo sono stati raccolti tutti quegli elementi ritenuti utili allo svolgimento del mandato; nell'occasione è stato effettuato un dettagliato rilievo dei luoghi oggetto di causa.

Si fa, altresì, notare che nel corso dell'espletamento dell'incarico peritale, oltre alle indagini svolte in occasione del sopralluogo eseguito, il C.T.U. ha effettuato l'esame degli atti istruttori nonché dei documenti acquisiti presso l'*Agenzia del Territorio*.

Nel seguito si riportano le risposte ai quesiti rispettando la sequenza come da mandato conferito.

Quesito a)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione indicata nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, è costituita da:

"Appartamento in Adrano (CT), Via San Paolo s.n.c., quinto piano, composto da due vani ed accessori, confinante: con proprietà [REDACTED], con area su villa comunale, con area su cortile interno e con proprietà [REDACTED]. In Catasto censita al foglio 59, particella 1769, sub 73, Via San Paolo snc, piano 5, categoria A/2, classe 3[^], vani 4,5, rendita catastale Euro 278,89".

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, indicata in catasto con particella 1769 sub. 73 con accesso, tramite percorso pedonale e vano condominiale, da Via San Paolo in Adrano, ubicata al piano quinto e raggiungibile attraverso

ulteriore percorso condominiale e scala in acciaio esterni dal piano quarto, fa parte di un fabbricato multipiano che si articola su cinque elevazioni fuori terra, oltre il piano cantinato; l'edificio è realizzato con struttura con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento.

Suddetta unità oggetto di esecuzione, sita al piano quinto, si compone di soggiorno (23,67 mq), cucina (5,48 mq), bagno (9,85 mq), letto 1 (14,58 mq), letto 2 (8,42 mq), per una superficie complessiva netta di circa 62,00 mq con un'altezza utile massima dei locali di 2,70 m e minima di 1,70 m eccetto nel bagno ove l'altezza minima è di 1,10 m.

L'unità immobiliare, destinata ad abitazione, versa in un discreto stato conservativo e risulta dotata di impianto idrico ed elettrico, le finiture sono realizzate con pavimenti in ceramica; il bagno è rifinito con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica. La porta d'ingresso è in legno, le porte interne e sono in legno, gli infissi esterni in alluminio.

Quesito b)

In riferimento alla identificazione dei dati catastali dell'immobile, come si evince dalla visura catastale, esso è individuato al N.C.E.U. del Comune di Adrano in ditta alla parte debitrice [REDACTED] con sede in Adrano, [REDACTED] [REDACTED] al foglio 59 part. 1769, sub 73, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 86 mq, superficie totale aree scoperte 76 mq, vani 4,5, per proprietà 1/1.

L'immobile, ubicato al piano quinto, risulta confinante con Via Lombardo, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con area su villa comunale, con area su cortile interno e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri attuali confini.



Quesito c)

L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del Comune di Adrano, al foglio 59 part. 1769, sub 73, piano quinto, risulta in proprietà all'esecutata società [REDACTED] [REDACTED] nella misura di 1/1, con sede in Adrano (CT), via Giulio Pastore n.1 in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* sig. [REDACTED], come si evince dalle dichiarazioni riportate in seno all'atto di proprietà, alla data dell'atto di *Compravendita* del 07/10/2010 (Vedasi Allegato E).

Quesito d)

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione alla emerge che la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuto alla parte esecutata "[REDACTED] [REDACTED] per atto di *Compravendita* del 07/10/2010 ai rogiti del dott. Andrea Grasso notaio in Adrano, Rep. N. 6584, raccolta n. 4721, registrato a Catania in data 11/10/2010 al n. 20064 Serie 1T.

Come si evince dalla relazione notarile alla data del 08/07/2019 la storia del dominio ventennale, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione indicato al foglio 59, particella 1769, sub. 73, sono state rilevate le seguenti provenienze e formalità:

"* Alla Società "[REDACTED] per l'intera piena proprietà, giusto atto di vendita in Notar Grasso Andrea, del 7/10/2010, rep. N. 6584/4721, trascritto il 12/10/2010, ai nn. 54338/34039, da potere di [REDACTED] nata ad [REDACTED]

*Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusto atto di vendita in Notar Cultrera Salvatore dell'8/4/2003, rep. n. [REDACTED]



8584/2967, trascritto il 18/04/2003, ai nn. 15884/11794, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] nata in [REDACTED]

*Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusto atto di vendita in Notar Licciardello Giorgio del 5/7/2001, rep. n. 58766, trascritto il 6/7/2001, ai nn. 15884/11794, da potere di [REDACTED]

*Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusto atto di vendita in Notar Guzzardi Michele del 24/6/1993, rep. n. 120046, trascritto il 7/7/1993, ai nn. 23634/17856, da potere di [REDACTED] nata a

[REDACTED] (CT) il 04/10/1953, rep. n. 15884/11794

Quesito e)

Dagli accertamenti condotti dalla scrivente si riferisce che la documentazione prodotta in atti è sufficiente all'espletamento del mandato pertanto non risulta necessaria una eventuale integrazione da parte del creditore.

Quesito f)

Ipotecche e pignoramenti inerenti l'unità immobiliare sita in Adrano (CT), Via San Paolo, piano quinto, foglio 59, part.lla 1769, sub. 73.

- ISCRIZIONE del 12/10/2010 - Registro Particolare 12007 Registro Generale 54339 Pubblico Ufficiale GRASSO ANDREA Repertorio 6585/4722 del 07/10/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.



- ISCRIZIONE del 04/08/2017 - Registro Particolare 4125 Registro Generale 29509 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3796 del 13/09/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- TRASCRIZIONE del 27/06/2019 - Registro Particolare 18876 Registro Generale 25557 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6131 del 18/06/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(vedasi allegato I).

Ipotecche e pignoramenti inerenti la parte eseguita [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2010 - Registro Particolare 12007 Registro Generale 54339 Pubblico Ufficiale GRASSO ANDREA Repertorio 6585/4722 del 07/10/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Immobili siti in ADRANO (CT)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2017 - Registro Particolare 4125 Registro Generale 29509 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3796 del 13/09/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Immobili siti in ADRANO (CT)

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2019 - Registro Particolare 18876 Registro Generale 25557 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6131 del 018/06/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in ADRANO (CT) (vedasi allegato I).

Quesito g)

I dati catastali corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento sia nella visura che nella planimetria catastale.



Quesiti i), j),k), l)

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del



Comune di Adrano emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di progetto

approvato con "Concessione per Eseguire Attività Edilizia" Pratica n. 136 rilasciata

dal Comune di Adrano il 23/03/1994 e relativo progetto in variante del

21/11/1995; che è stata rilasciata "Concessione Edilizia" n. 23 rilasciata dal

Comune di Adrano il 30/05/2007 e relativo progetto di recupero abitativo

nonchè *Permesso di Abitabilità e/o Agibilità* N. 5 del 2/03/2000 relativa alla

costruzione di un complesso immobiliare costituito da case in linea.



Dal confronto della planimetria di progetto e la planimetria dello stato dei luoghi

redatta dalla scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti nell'unità immobiliare

oggetto di esecuzione, si evince che sono non state apportate variazioni di

volume o superficie, né modifiche interne consistenti nella diversa distribuzione

degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale o il progetto in variante.

Si riferisce, inoltre, che lo stato dei luoghi è conforme a quanto previsto nel

progetto di recupero abitativo e relativa "Concessione Edilizia" n. 23 rilasciata dal



Comune di Adrano il 30/05/2007.



Tuttavia, non risulta presentata agibilità per l'unità immobiliare a seguito del sovramentionato recupero abitativo e che pertanto risulta necessaria la presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art. 24 *Agibilità del Capo I, Certificato di Agibilità* del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 *Testo Unico dell'Edilizia* recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16 del 10/08/2016, a sua volta recepito dall'art. 1 della L.R. n. 23 del 06/08/2021 (*Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 10 Agosto 2016 n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*).

Il comma 3 dell'art. 24 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 *Testo Unico dell'Edilizia*, sancisce: "La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 77 a Euro 464"; pertanto nel caso di specie, come da accertamenti effettuati, per la mancata presentazione della segnalazione asseverata, la sanzione da versare è pari a 77,00 Euro.

Il costo per le spese da versare all'ufficio per diritti di segreteria ammonta ad 27,00 Euro, oltre spese a titolo di onorario per il tecnico abilitato di circa 800,00 Euro, e spese per certificazioni di dichiarazioni di conformità degli impianti fornite da ditte specializzate di circa 700,00 Euro.

Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite all'interno dell'immobile è:

$C_{totale} = € 800,00 + € 700,00 + € 77,00 + € 27,00 = € 1.604,00$



Quesiti m),n),o),p)

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico né da particolari vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta scrivente, si riferisce che, le spese condominiali comuni risultano autogestite dai singoli proprietari in quanto non vi è stata la nomina di un amministratore per la direzione delle spese comuni nell'edificio.

Si specifica, altresì, che la quota ordinaria fissa da distarre alle spese condominiali ammonta a circa € 30,00 mensili come riferito dalla parte conduttrice.

(vedasi allegato D).

Quesito q)

L'immobile, alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, non costituiva abitazione principale per la parte esecutata; il bene staggito risultava essere occupato dal sig. [REDACTED] come da *Contratto di Locazione ad Uso Abitativo* allegato. (Vedasi Allegati D ed L).

In particolare, la proprietaria dell'immobile [REDACTED] con sede in Adrano (CT), Via Giulio Pastore n. 1, in persona dell'Amministratore Unico sig. [REDACTED] concedeva in affitto l'immobile al sig. [REDACTED], giusto *Contratto di Locazione ad Uso Abitativo* registrato ad Adrano il 27/09/2018 n. 12022 serie 3T per il periodo che decorre dalla data 17 settembre 2018, con durata di quattro anni, fino al 16 settembre 2022, con rinnovo tacito per ulteriori quattro anni, salvo diversa comunicazione tra le parti; il canone di affitto annuo è fissato nella somma di Euro 2.400,00, ovvero n. 12 rate da Euro 200,00 mensili cadauna.



Quesiti r),s),t)

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Stima col metodo comparativo
 $V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con le altre unità immobiliari saranno computate al 50%, i muri interni al 100%, i terrazzi al 25%. Effettuando i calcoli si ottiene:

$S_{calpest.} = (\text{soggiorno}) 23,67 \text{ mq} + (\text{letto 1}) 14,58 \text{ mq} + (\text{letto 2}) 8,42 \text{ mq} + (\text{cucina}) 5,48 \text{ mq} + (\text{bagno}) 9,85 \text{ mq} + = 62,00 \text{ mq}$

$S_{comm} = S_{calpest.} + \text{muri perim.} + \text{muri int.} + \text{terrazzi} = 62,00 + 11,13 + 1,97 + 5,85 = 80,95 \text{ mq}$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Appartamento piano quinto

| | | |
|----------------|----------|------|
| Stato locativo | Occupata | 100% |
| | | -5% |

ASTE
GIUDIZIARIE.it



| | | |
|---------------------------|------------------------|------|
| Luminosità | luminoso | +10% |
| Esposizione e vista | Interna | -10% |
| Edificio da oltre 20 anni | discreta condizione | 0% |
| Tipologia | Residenziale | +10% |
| Posizione | Periferica | -5% |

K = 100%



Determinazione del valore di mercato unitario (V€/mq)

Facendo riferimento un indagine di mercato presso gli operatori di zona e, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore V€/mq = 800,00 €/mq

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 80,95 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 64.758,00$$



Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini di mercato emerge un valore di locazione pari a circa 2,80 €/mq* mese, riferito ad un appartamento e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 81,00.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 81,00 \times \text{€/mq} \times 2,80 \times 12 = \text{€ } 2.721,60$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 2.721,60 \times 0,25 = \text{€ } 680,40$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 2.721,60 - \text{€ } 680,40 = \text{€ } 2.041,20$$

Saggio di capitalizzazione S = 3,35 %



Valore unità:

$$V = \text{€ } 2.041,20 / 3,35 \% = \text{€ } 60.931,34$$

Media dei risultati



Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{imm}} = (\text{€ } 64.758,00 + \text{€ } 60.931,34) / 2 = \text{€ } 62.844,67$$



Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V = \text{€ } 62.844,67 - \text{€ } 62.844,67 \times 0.15 = \text{€ } 62.844,67 - \text{€ } 9.426,70 =$$

€ 53.417,97

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni, si ottiene detraendo dal valore trovato il costo per la regolarizzazione della pratica urbanistica pari a € 1.604,00.



Il valore nelle attuali condizioni risulta:

$$V_{\text{att}} = \text{€ } 53.417,97 - \text{€ } 1.604,00 = \text{€ } 51.813,97 \text{ approssimabile in cifra tonda a €}$$

52.000,00.

Quesiti u)

Il cespite staggito risulta iscritto al catasto fabbricati e pertanto non possiede le peculiarità per essere venduto in lotti separati.



Quesiti v)

In riferimento alla documentazione fotografica e alla planimetria catastale del fabbricato oggetto di pignoramento vedasi gli allegati A e B alla presente relazione.



Quesiti w),x)

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta essere un bene indiviso o bene

pignorato in quota.



CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

L' unità immobiliare oggetto di esecuzione indicata nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, è costituita da:

“Appartamento in Adrano (CT), Via San Paolo s.n.c., quinto piano, composto da due vani ed accessori, confinante: con proprietà [REDACTED], con area su villa comunale, con area su cortile interno e con proprietà [REDACTED]. In Catasto censita al foglio 59, particella 1769, sub 73, Via San Paolo snc, piano 5, categoria A/2, classe 3^, vani 4,5, rendita catastale Euro 278,89 ”.

UNITA' IMMOBILIARE APPARTAMENTO PIANO QUINTO

| | |
|-------------------------------|----------|
| SUPERFICIE PIANO TERRA | |
| SOGGIORNO | 23,67 MQ |
| LETTO 1 | 14,58 MQ |
| LETTO 2 | 8,42 MQ |
| BAGNO | 9,85 MQ |



| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| CUCINA | 5,48 MQ |
| TOTALE SUPERFICIE UTILE P.T. | 62,00 MQ |
| MURI INTERNI E PERIMETRALI | 13,10 MQ |
| TERRAZZI | 5,85 MQ |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | 80,95 MQ |
| ALTEZZA UTILE MAX | 2,70 M |
| ALTEZZA UTILE MIN | 1,70 M |
| “ “ “ | 1,10 M (BAGNO) |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI IMMOBILE

| | |
|----------------------|-------------------------|
| COMUNE | ADRANO (CT) |
| FOGLIO | 59 |
| PARTICELLA | 1769 |
| SUBALTERNO | 73 |
| CATEGORIA | A/2 (CIVILE ABITAZIONE) |
| PROPRIETA' | ██████████ (1/1) |
| CLASSE | 3 |
| CONSISTENZA | 4,5 VANI |
| SUPERFICIE CATASTALE | 86 mq |

L'immobile, ubicato al piano quinto, risulta confinante con Via Lombardo, con proprietà ██████████ o aventi causa, con area su villa comunale, con area su cortile interno e con proprietà ██████████ o aventi causa, salvo altri attuali confini.

L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del Comune di Adrano, al foglio 59 part. 1769, sub 73, piano quinto, risulta in proprietà all'esecutata società "██████████ ██████████ nella misura di 1/1, con sede in Adrano (CT), via Giulio Pastore n.1 in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* sig. ██████████, come si evince dalle dichiarazioni riportate in seno all'atto di proprietà, alla data dell'atto di *Compravendita* del 07/10/2010.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile, alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, non costituiva abitazione principale per la parte eseguita; il bene staggito risultava essere occupato dal sig. [REDACTED] come da *Contratto di Locazione ad Uso Abitativo*.



ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Dal confronto della planimetria di progetto e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si evince che sono non state apportate variazioni di volume o superficie, né modifiche interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale o il progetto in variante.

Si riferisce, inoltre, che lo stato dei luoghi è conforme a quanto previsto nel progetto di recupero abitativo e relativa "Concessione Edilizia" n. 23 rilasciata dal Comune di Adrano il 30/05/2007; tuttavia, non risulta presentata agibilità per l'unità immobiliare a seguito del sovramenzionato recupero abitativo.

PROCEDURE DA SEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE

Per la regolarizzazione urbanistica risulta necessaria la presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art. 24 *Agibilità del Capo I, Certificato di Agibilità del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 Testo Unico dell'Edilizia* recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16 del 10/08/2016, a sua volta recepito dall'art. 1 della L.R. n. 23 del 06/08/2021 (*Modifiche ed Integrazioni alla Legge Regionale 10 Agosto 2016 n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*).



Il costo per le spese da versare all'ufficio per diritti di segreteria ammonta ad 27,00 Euro, oltre spese a titolo di onorario per il tecnico abilitato di circa 800,00 Euro, e spese per certificazioni di dichiarazioni di conformità degli impianti fornite da ditte specializzate di circa 700,00 Euro.

Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite all'interno dell'immobile è:

$C_{totale} = € 800,00 + € 700,00 + € 77,00 + € 27,00 = € 1.604,00$

VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

| | |
|--|--------------------|
| VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE | 62.844,67 € |
| RIDUZIONE DEL 15% PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI | -9.426,70 € |
| COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA | -1.604,00 € |
| | |
| VALORE ATTUALE UNITA' IMMOBILIARE | 51.813,97 € |

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni risulta € 51.813,97 approssimabile in cifra tonda a **€ 52.000,00** (diconsi cinquantaduemila Euro).

Con la presente relazione che si compone di n. 24 pagine dattiloscritte, la scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

Allegato A – Documentazione catastale

- ✓ *Visura catastale*
- ✓ *Planimetria catastale*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegato B – Documentazione fotografica

Allegato C – Planimetrie dei luoghi

- ✓ *Planimetria dell'unità immobiliare*
- ✓ *Planimetria con indicazione dei punti di ripresa*

Allegato D – Verbali di sopralluogo

Allegato E – Titolo di proprietà

Allegato F – Progetto Originario

- ✓ *Concessione per Eseguire Attività Edilizia*
- ✓ *Elaborati Grafici*
- ✓ *Abitabilità e Agibilità*

Allegato G – Progetto Variante

- ✓ *Concessione per Eseguire Attività Edilizia*
- ✓ *Elaborati Grafici*

Allegato H – Progetto Recupero Abitativo

- ✓ *Concessione Edilizia*
- ✓ *Elaborati Grafici*

Allegato I – Ispezioni ipotecarie

Allegato L – Contratto di Locazione ad uso Abitativo

Allegato M - Ricevute invio comunicazione inizio operazioni peritali

ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL C.T.U.

dott. Ing. Maria Antonella Longo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

