

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Sesta Sezione Civile**

**OGGETTO:**

Procedura Esecutiva

Leviticus SPV s.r.l.c.

c/

Laudani Paolo

**R.G.E. n. 94/2021**

**G.E. dott. Maria Angela Chisari**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ORD. TRIBUNALE DI CATANIA - VI SEZ. CIVILE**

**IL Consulente Tecnico d'Ufficio**

***Dott. Ing. Lorenzo Moschetto***



## I N D I C E

1. Premessa .....	1
2. Accertamenti eseguiti .....	8
2.1- Presso i luoghi oggetto di esecuzione .....	8
2.2- Presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov. Di Catania .....	8
2.3- Presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Belpasso.....	9
2.4- Presso l'U.T.C./Archivio del Comune di Belpasso .....	9
2.5-Presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania .....	10
3. Risposte ai quesiti formulati dal G.E. ....	10
Quesito <b>a</b> del mandato conferito .....	10
Quesito <b>b</b> del mandato conferito .....	12
Quesito <b>c</b> del mandato conferito.....	12
Quesito <b>d</b> del mandato conferito .....	13
Quesito <b>e</b> del mandato conferito .....	14
Quesito <b>f</b> del mandato conferito .....	14
Quesito <b>g</b> del mandato conferito .....	15
Quesito <b>h</b> del mandato conferito .....	17
Quesito <b>i</b> del mandato conferito .....	17
Quesito <b>j</b> del mandato conferito .....	19
Quesito <b>k</b> del mandato conferito .....	19
Quesito <b>l</b> del mandato conferito .....	20
Quesito <b>m</b> del mandato conferito .....	21
Quesito <b>n</b> del mandato conferito .....	21
Quesito <b>o</b> del mandato conferito .....	22
Quesito <b>p</b> del mandato conferito .....	22
Quesito <b>q</b> del mandato conferito .....	22
Quesito <b>r</b> del mandato conferito .....	22
Quesito <b>s</b> del mandato conferito .....	27
Quesito <b>t</b> del mandato conferito .....	33
Quesito <b>u</b> del mandato conferito .....	34
Quesito <b>v</b> del mandato conferito .....	34
Quesito <b>w</b> del mandato conferito .....	34
Quesito <b>z</b> del mandato conferito .....	35
4. Conclusioni .....	35



## ALLEGATI

All. A- Verbale di sopralluogo

All. B- Accertamenti eseguiti presso l'Uff. Anagrafe del Comune di Belpasso

All. C- Accertamenti eseguiti presso l'Uff. dello Stato Civile di Belpasso

All. D- Accertamento presso l'Ag.del Territorio-Uff. Prov. di Catania-Visure

All. E- Accertamento presso l'Ag. del Territorio-Uff. Prov. di Catania-Mappa

All. F- Accertamento presso l'Ag.del Territorio-Uff. Prov. di Catania- Planimetrie

All. G- Rilievo dell'immobile oggetto di esecuzione

All. H- Doc. Acquisita presso l'U.T.C. di Belpasso

All. I- Accertamenti presso la Dir. Prov. di Pubblicità Imm. (ex Conservatoria)

All. L- Report fotografico dell'immobile oggetto di esecuzione



## TRIBUNALE DI CATANIA

### VI Sezione Civile

Procedura esecutiva R.G.E. n. 91/2022

#### Consulenza Tecnica d'Ufficio

#### 1. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare dell'01.02.2021, Parte Procedente sottoponeva ad esecuzione forzata per pignoramento immobiliare: <<(…)la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato a tre elevazione fuori terra sito nel Comune di Belpasso (CT) via John e Robert Kennedy, posta al piano primo, ivi comprese gli accessori ed i frutti naturali e precisamente 1) la piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo, composto da salone, due camere da letto, cucina, due bagni, lavanderia e ripostiglio il tutto disimpegnato da un corridoio. Confinante a nord con proprietà Campisi Alfio, ad est con proprietà Virgillito Prospero, a sud con via Vitaliano Brancati, ad ovest con via Ernesto Che Guevara. Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso, al foglio 32 particella 971, sub. 2, piano primo, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 4,5 R.C. Euro 406,71. (...)>>

Il pignoramento di cui sopra è stato trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 19.02.2021 ai n.ri 6831 del Registro Generale e 4944 del Registro Particolare. Trascrizione n. 16 del 19.02.2021.

Con Ordinanza del 02.03.23 il Sig. G.E. nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio. I quesiti a cui rispondere per



l'espletamento del mandato si riportano di seguito: << **a. identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti. **b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota; **c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi; **d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione



*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'articolo 36 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono edilizio indicando il soggetto istante 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 l'eventuale oblazioni già corrisposta da corrispondere; k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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*



*dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota; m. verificare 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 col suo carattere storico-artistico; n. verifica 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 Natale paesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante dal alcuno dei suddetti titoli; p. accerti l'importo hanno delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se è 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 trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; **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 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 tale 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 articolo 568 cpc 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 del 15 e 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. **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; z. **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; w. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. a tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare a ciascun bene in tante parti quanto sono i lotti: ogni lotto dovrà essere formato da uno o più beni che consentono di comporre la***



*quota del dividente, in modo che le equazioni dell'altro dividente possono formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota (...) >>.*

## **2. ACCERTAMENTI ESEGUITI**

### **2.1 Sugli immobili oggetto di esecuzione**

Di seguito gli adempimenti e le date in cui sono stati esperiti i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione:

Racc. 1 05261687657-0, con prova di consegna inviata a Parte Esecutata e regolarmente notificata riportante luogo, data ed ora di inizio delle operazioni peritali;

PEC 05032024, inviata ai Procuratori delle Parti riportante luogo, data ed ora di inizio delle operazioni peritali.

08.03.2024 operazioni peritali presso l'immobile sito in Belpasso via Vitaliano Brancati 22. Presenti: Laudani Antonino (Fratello di Parte Esecutata). Assente Parte Procedente (*cf. All. A – Verbale di sopralluogo*).

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

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

- **Visure** (*cf. All. C - Visure catastali*)

Visura storica catasto dei fabbricati Comune di Belpasso foglio 32, part. 971 sub. 2;



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

Mappa 1:2000 catasto terreni Comune di Belpasso foglio 32, part. 971;

- **Planimetrie catastali El. Planimetrico elenco sub** (cfr All. E - Planimetrie catastali)

Plan. 1:200 catasto fabbricati Paternò foglio 32, part. 971 sub. 2 e EDM Comune di Belpasso foglio 32, part. 971.

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

Di seguito la documentazione acquisita presso l'Ufficio Anagrafe di Belpasso-Stato Civile utile all'espletamento dell'incarico conferito dal sig. G.E. (cfr. All. B e C- Doc. acquisita presso l'ufficio anagrafe e stato civile di Belpasso (CT)):

- Certificato di residenza storico prot. ANPR 1666253144.
- Estratto per riassunto Matrimonio.

**2.4 Presso l'U.T.C. del Comune di Belpasso**

Lo scrivente in data 04/08.03.2024 avanzava accesso agli atti presso l'U.T.C. di Belpasso. Lo scrivente nelle date 7/8.3.2024 ha eseguito accertamenti in visione presso l'U.T.C. di Belpasso al fine di individuare e visionare gli elenchi storici dei titoli edilizi tra gli anni 1970-1985. Lo scrivente individuate le pratiche ha sollecitato l'UTC alla produzione dei cartigli per definire l'accesso. In data 26.06.2024 veniva prodotte dall'UTC di Belpasso: 1. Licenza Edilizia n. 967 prot. 4350 Prat. 5036; 2. Grafici assentiti con Licenza Edilizia n. 967 prot. 4350 Prat. 5036 (cfr. All. H-Accertamenti Urb. in visione eseguiti



presso l'UTC del Comune di Belpasso).

### **2.5 Presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania**

In data 03.03.2024 lo scrivente eseguiva ispezione ipotecaria presso Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. *Nella fattispecie acquisiva 1) Nota di trascrizione Registro generale n. 43748 Registro particolare n. 25903 Presentazione n. 82 del 28/06/2006; 2. Ispezione n. T28339 del per immobile: Comune di Belpasso (CT) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 32 - Particella 971 - Subalterno 2. (All. I-Doc. ACCERTAMENTI PRESSO LA DIR. PROV. DI PUBBLICITÀ IMM. (EX CONSERVATORIA).*

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

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione in forza dell'a.p. del 01.02.2021 è un appartamento adibito alla civile abitazione facente parte di un fabbricato plurifamiliare a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Belpasso, via Vitaliano Brancati n. 22. Nella fattispecie l'unità immobiliare *de quo* è posta al piano primo. Ai accede alla stessa per il tramite di un vano scala comune posto al civico 22 di predetta via pubblica. Non è presente l'ascensore. Si evidenzia che la individuazione toponomastica di cui sopra è affine alla cartellonistica pubblica riscontrata durante i sopralluoghi esperiti presso l'immobile



oggetto di esecuzione. Taluna precisazione è necessaria poiché in data 04.06.2016 è avvenuta una variazione toponomastica derivante da un aggiornamento ANSC nn. 45591.1/2016 con il quale la via prospiciente l'immobile oggetto di esecuzione, negli atti catastali, è divenuta Via John e Robert Kennedy. Taluna via sui luoghi non è riportata nella cartellonistica pubblica. Pertanto la individuazione toponomastica che individua l'immobile oggetto di esecuzione con riferimento ai sopralluoghi esperiti è via Vitaliano Brancati n. 22.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 32, particella 971: **sub. 2** Piano Primo, cat. A/2, cl. 7, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 136 mq, escluse le aree scoperte 128 mq, rendita €. 406,71 in ditta a Laudani Paolo proprietà 1/1 (*cf. All. D, E ed F*). L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina ad est con proprietà Virgillito, a nord con proprietà Campisi, a sud con la pubblica via Vitaliano Brancati, ad ovest si affaccia su via Ernesto Che Guevara e cortile interno a livello del piano terra.

La planimetria catastale acquisita dallo scrivente CTU dell'appartamento oggetto di esecuzione, in raffronto allo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante le operazioni peritali esperite, non è conforme. Nella fattispecie i vani contigui identificati con "cucina, ripostiglio, vano" nella planimetria catastale sono stati riscontrati fusi in un unico ambiente adibito a cucina/soggiorno. Altresì una quota parte del balcone lato ovest, prospiciente via



Ernesto Che Guevara, è stato riscontrato chiuso con una veranda in alluminio e vetro (*cf. All. D, E ed F*).

Lo scrivente ha eseguito scrupoloso rilievo dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi esperiti, a cui si rimanda per una dettagliata comprensione (*cf. All. G*).

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

I dati identificativi dell'immobile oggetto di esecuzione riscontrati nell'atto di pignoramento del 01.02.2021 in raffronto ai medesimi rilevati nelle sezioni B e C della nota di trascrizione n. 8 del 19.02.2021 Reg. gen. 6831 Reg. Part. 4944, sono congruenti tra gli stessi. Le quote del debitore colpite dal pignoramento del 01.02.2021 sono 1/1 per il diritto di PROPRIETA' così come riportato alla Sez. C della nota di trascrizione riguardo l'unità negoziale n.1 riportata nella Sez. B della stessa.

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



La proprietà degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 01.02.2021 in capo a Parte Esecutata è stata verificata in riferimento alle seguenti provenienze e formalità edotte dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ventennale redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano riscontrata in fascicolo, dalla quale si legge:

*<<(…) nel ventennio preso in esame, alla data del 19.02.2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità: all'esecutato, Laudani Paolo, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 26.06.2006 numero di repertorio 11013/5539 Notaio Sambataro Elio sede di Catania, **trascritto il 28/06/2006 nn. 43748/25903** da potere di Laudani Carmelo nato il 20/03/1948 a Belpasso (CT) codice fiscale LDNCML48C20A766R, Sambataro Francesca nata il 17/06/1951 a Belpasso (CT) codice fiscale SMBFNC51H57A766M; a Laudani Carmelo e Sambataro Francesca, la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, del terreno su cui insiste la unità oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 17/06/1982 rep. 16347/4047 **trascritto il 28/06/1962 nn. 24779/19960.** (...)>>.*

In riferimento agli accertamenti esperiti presso l'Uff. di Stato Civile di Belpasso Parte Esecutata è celibe (cfr. All. B e C).

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





Con riferimento al presente punto si rimanda al punto “c” ove si riporta la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. Il titolo derivativo del debitore non è anteriore al ventennio pertanto non è stato prodotto dallo scrivente CTU.

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

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

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

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

**ISCRIZIONE nn. 43749/12627 del 28.06.2006** IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 26.06.2006 numero di repertorio 11014/5540 Notaio SAMBATARO ELIO sede Catania A FAVORE di BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA Sede Lodi codice fiscale 00691360150, CONTRO Laudani Paolo nato il 23/02/1982 a Catania codice fiscale LDNPLA82B23C351M;



**TRASCRIZIONE nn. 44107/35578 del 20.09.2012** nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.07.2012 Numero di repertorio 4737 emesso da Tribunale di Catania sede Catania A FAVORE di BANCO POPOLARE-SCRL sede Verona codice fiscale 03700430238 CONTRO Laudani Paolo nato il 23/02/1982 a Catania codice fiscale LDNPLA82B23C351M;

**TRASCRIZIONE nn.6831/4944 del 19.02.2021** nascente da verbale di pignoramento immobili del 01.02.2021 Numero di repertorio 781 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA sede Catania A FAVORE di LEVITICUS SPV S.R.L. sede Roma codice fiscale 14978561000 CONTRO Laudani Paolo nato il 23/02/1982 a Catania codice fiscale LDNPLA82B23C351M.

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione in forza dell'a.p. del 01.02.2021 è un appartamento adibito alla civile abitazione facente parte di un fabbricato plurifamiliare a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Belpasso, via Vitaliano Brancati n. 22. Nella fattispecie l'unità immobiliare *de quo* è posta al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita al catasto



dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 32, particella 971:  
**sub. 2** Piano Primo, cat. A/2, cl. 7, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 136 mq, escluse le aree scoperte 128 mq, rendita €. 406,71 in ditta a Laudani Paolo proprietà 1/1 (*cf. All. D, E ed F*).

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina ad est con proprietà Virgillito, a nord con proprietà Campisi, a sud con la pubblica via Vitaliano Brancati, ad ovest si affaccia su via Ernesto Che Guevara e cortile interno a livello del piano terra.

La planimetria catastale acquisita dallo scrivente CTU dell'appartamento oggetto di esecuzione, in raffronto allo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante le operazioni peritali esperite, non è conforme. Nella fattispecie i vani contigui identificati con "cucina, ripostiglio, vano" nella planimetria catastale sono stati riscontrati fusi in un unico ambiente adibito a cucina/soggiorno. Altresì una quota parte del balcone lato ovest, prospiciente via Ernesto Che Guevara, è stato riscontrato chiuso con una veranda in alluminio e vetro (*cf. All. D, E ed F*).

Tali difformità catastali non sono state ritenute, dallo scrivente CTU, sostanziali e/o meritevoli, ai fini in taluna esecuzione, della correzione della planimetria catastale presente presso l'Agenzia del Territorio – Uff. provinciale di Catania.

Lo scrivente ha eseguito scrupoloso rilievo dello stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi esperiti, a cui si rimanda per una dettagliata comprensione (*cf. All. G*).



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

L'immobile oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 01.02.2021 risulta essere un fabbricato adibito alla civile abitazione (Piano Primo). Ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. 380/2001 comma 2 - non necessita pertanto acquisizione ed allegazione del C.D.U. nei titoli di trasferimento.

**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; **I.** in caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 DPR n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante alla normativa in forza della quale a distanza sia stata presentata lo stato del procedimento i costi per il conseguente il titolo di sanatoria e l'eventuale oblazione già corrisposte o da corrispondere;

L'appartamento oggetto di esecuzione, identificato al NCEU del Comune di Belpasso al foglio 32, particella 971 sub. 2 Piano Primo è stato edificato tra il 1981 ed il 1982 unitamente al Piano Terra. Nella fattispecie l'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 967 del 16.04.1981 Prot. n. 4350 Prat. N. 5036. Per l'immobile oggetto di esecuzione, altresì, non è stata



rilasciata dal Comune di Belpasso nessuna autorizzazione di abitabilità/agibilità (cfr. All. H).

Lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di esecuzione, così come rilevato dallo scrivente CTU durante i sopralluoghi esperiti, non è rispondente ai grafici urbanistici assentiti con Licenza Edilizia n. 967 del 16.04.1981 Prot. n. 4350 Prat. N. 5036. Nella fattispecie lo scrivente ha accertato una diversa distribuzione planimetrica dei vani interni, nonché sul prospetto nord una porta-finestra è stata accertata essere una finestra, una porta/finestra sul prospetto di ovest è stata accertata essere una finestra, una porta-finestra prevista in progetto sul prospetto ovest non è stata accertata realizzata. Altresì la sagoma del balcone perimetrale, prevista in progetto, è differente dalla sagoma accertata durante i sopralluoghi esperiti. Infine una quota parte del balcone lato ovest, prospiciente via Ernesto Che Guevara, è stato riscontrato chiuso con una veranda in alluminio e vetro. Nessuna istanza di condono, alla data degli accertamenti eseguiti dallo scrivente CTU, è stata avanzata da Parte Esecutata e/o risulti presente presso gli uffici preposti per la regolarizzazione delle suddette difformità. Nei successivi punti lo scrivente ha riportato le istanze che potrà avanzare il potenziale acquirente, presso l'UTC di Belpasso, per regolarizzare suddette difformità urbanistiche ed i relativi costi.

Lo scrivente ha eseguito scrupoloso rilievo dello stato dei luoghi a cui si rimanda per una maggiore comprensione di quanto sopra



descritto ed identificato graficamente. (cfr. All. G)

La planimetria catastale acquisita dallo scrivente CTU dell'appartamento oggetto di esecuzione, in raffronto allo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante le operazioni peritali esperite, non è conforme. Nella fattispecie i vani contigui identificati con "cucina, ripostiglio, vano" nella planimetria catastale sono stati riscontrati fusi in un unico ambiente adibito a cucina/soggiorno. Altresì una quota parte del balcone lato ovest, prospiciente via Ernesto Che Guevara, è stato riscontrato chiuso con una veranda in alluminio e vetro (cfr. All. D, E ed F).

Lo scrivente ha eseguito scrupoloso rilievo dello stato dei luoghi a cui si rimanda per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto ed identificato graficamente. (cfr. All. G)

**k. in caso di immobili abusivi, controlli verificati, 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 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 verificati se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;**



Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01. In riferimento agli accertamenti eseguiti non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

Richiamato integralmente quanto riportato al paragrafo "i" l'aggiudicatario, riguardo le difformità riguardanti la riscontrata diversa distribuzione interna degli ambienti e la riscontrata diversa configurazione delle porte/finestre sui prospetti di nord ed ovest dell'appartamento oggetto di esecuzione potrà avanzare una c.d. S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 così come recepito con L.R. Sicilia 10/08/2016, n. 16. Diversamente riguardo la riscontrata chiusura di quota parte del balcone lato ovest, prospiciente via Ernesto Che Guevara, con una veranda in alluminio e vetro l'aggiudicatario potrà avanzare una c.d. C.I.L.A. tardiva e/o in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 art. 6-bis comma 5. L'aggiudicatario potrà infine, e solo successivamente, allineare la planimetria catastale del Piano Primo oggetto di esecuzione e depositare, limitatamente allo stesso, una Segnalazione Certificata di Agibilità. I costi da sostenere totali (sanzioni urbanistiche, catastali, di segreteria, tecnici, amministrativi, etc.) si stimano in **€. 7.500,00** compreso iva ed accessori di legge.

**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 col suo carattere storico-artistico;

Nessuna formalità, vincolo ed onere, anche di natura condominiale, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi col suo carattere storico-artistico sono stati accertati.

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

Nessuna formalità, vincolo ed onere, anche di natura condominiale, inopponibile all'acquirente sono stati accertati.

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 dal alcuno dei suddetti titoli;

L'immobile oggetto di esecuzione, in riferimento alla documentazione catastale acquista ed alla certificazione ipocatastale redatta dal notaio dott. Giulia Messina Vitrano non è gravato da censo, livello e uso civico.

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se è 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;

Nessuna spesa fissa e/o straordinaria di qualsiasi natura, passività scadute, è stata accertata poiché gli immobili oggetto di





esecuzione non appartengono a nessun condominio costituito.

**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).**

In riferimento agli accertamenti esperiti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Belpasso Parte Esecutata (Laudani Paolo) risulta residente in Belpasso (CT) via Vitaliano Brancati n. 22. Si evidenzia, tuttavia, che l'appartamento oggetto di esecuzione sito in via Vitaliano Brancati n. 22 Piano 1<sup>^</sup>, alla data dei sopralluoghi esperiti, è risultato disabitato e privo di mobilio (cfr. All. L). Alla data dei sopralluoghi esperiti ha aperto l'appartamento oggetto di esecuzione il sig. Laudani Antonino (CA60060LG) che ha dichiarato, a verbale, di essere il fratello di Laudani Paolo (Parte Esecutata) nonché che lo stesso era impossibilitato ad essere sui luoghi in taluna data poiché domiciliato a Malta per motivi di lavoro. Le chiavi dell'appartamento, alla data dei sopralluoghi esperiti, erano detenute dal fratello Laudani Antonino che dichiarato a verbale di abitare al piano superiore dell'immobile sito in via Vitaliano Brancati n. 22 (Cfr. All.to A e Comunicazione/Richiesta bis al sig. G.I. del 05/2024 in fascicolo).

**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 interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in forza dell'a.p. del 01.02.2021, è un appartamento adibito alla civile abitazione facente parte di un fabbricato plurifamiliare a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Belpasso, via Vitaliano Brancati n. 22. Nella fattispecie l'unità immobiliare *de quo* è posta al piano primo. Ai accede alla stessa per il tramite di un vano scala comune posto al civico 22 di predetta via pubblica. Non è presente l'ascensore. Si evidenzia che la individuazione toponomastica di cui sopra è affine alla cartellonistica pubblica riscontrata durante i sopralluoghi esperiti presso l'immobile oggetto di esecuzione. Taluna precisazione è necessaria poiché in data 04.06.2016 è avvenuta una variazione toponomastica derivante da un aggiornamento ANSC nn. 45591.1/2016 con il quale la via prospiciente l'immobile oggetto di esecuzione negli atti catastali è divenuta Via John e Robert Kennedy. Taluna via, sui luoghi, non è



riportata nella cartellonistica pubblica. Pertanto la individuazione toponomastica che individua l'immobile oggetto di esecuzione con riferimento ai sopralluoghi esperiti è via Vitaliano Brancati n. 22.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 32, particella 971: **sub. 2** Piano Primo, cat. A/2, cl. 7, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 136 mq, escluse le aree scoperte 128 mq, rendita €. 406,71 in ditta a Laudani Paolo proprietà 1/1 (*cf. All. D, E ed F*). L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina ad est con proprietà Virgillito, a nord con proprietà Campisi, a sud con la pubblica via Vitaliano Brancati, ad ovest si affaccia su via Ernesto Che Guevara e cortile interno a livello del piano terra.

Si accede all'appartamento oggetto di esecuzione da una porta di ingresso posta sul pianerottolo del vano scala comune del primo piano. L'appartamento è composto da un grande vano adibito cucina/soggiorno, una lavanderia, un w.c. dotato di vasca idromassaggio, una camera da letto matrimoniale, un vano letto ed un disimpegno centrale. Completano l'appartamento un balcone perimetrale che si affaccia su via Vitaliano Brancati, via Ernesto Che Guevara e sul cortile interno a livello del piano terra. Una porzione di tale balcone è stata riscontrata chiusa da una veranda in alluminio e vetro a cui si accede dal vano cucina/soggiorno (*cf. All. L*).

La superficie commerciale totale omogenizzata dell'appartamento come sopra descritto, calcolata dallo scrivente in



riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 127,50 circa. La superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, etc.) è pari a mq 26,30 circa. La superficie della veranda esterna è pari a mq 5,20 circa. La superficie utile calpestabile interna, altresì, è pari a mq 110,20 circa. L'altezza netta è pari a 2,90 ml circa.

Lo stato di conservazione dei prospetti comuni e dei balconi dell'appartamento oggetto di esecuzione sono in mediocri condizioni manutentive. Sono stati osservati dei distacchi e dei fenomeni di sfondellamento delle pignatte dei balconi. I prospetti altresì sono al rustico e sono privi di finitura. Il vano scala è intonacato, ma non presenta nessuna finitura; la scala è al grezzo cementizio. Diversamente lo stato di conservazione delle parti interne, in generale, è in sufficienti condizioni d'uso. L'appartamento oggetto di esecuzione presenta finiture medie (impianti idrico-sanitari, elettrici sottotraccia, infissi esterni in alluminio con vetrocamera protette da persiane orientabili in alluminio, porte interni in legno (*cf. All. L*). I pavimenti sono in gres-porcellanato. Le pareti dei servizi sono rivestite variamente con piastrelle di ceramica/mono-cottura fino ad un'altezza di ml 2,00 circa; le restanti pareti presentano finiture in idropittura civile; la cucina è in muratura e legno; la porta di ingresso è in tamburato di legno con blindatura classe 1. (*cf. All. L*). La struttura portante del fabbricato oggetto di esecuzione, nella sua



interezza, è in cemento armato ed i solai sono latero cementizi. Si evidenzia che l'appartamento come sopra descritto, alla data dei sopralluoghi esperiti, è risultato disabitato e privo di mobilio.

Lo scrivente in riguardo alle utenze ha accertato: un singolo gruppo di misura per la utenza elettrica non attivo alla data dei sopralluoghi esperiti; un singolo gruppo di misura per la utenza Gas naturale non attivo alla data dei sopralluoghi esperiti. Diversamente la utenza idrica dell'appartamento oggetto di esecuzione è in comune con le unità immobiliari poste al Piano Terra ed al Piano Primo. Nella fattispecie è presente un unico gruppo di misura comune ed una vasca di accumulo/autoclave comune posta all'interno della corte interna comune (*cf. All. L*). Nello stesso cortile è stata accertata anche la fossa settica comune.

**L'impianto di produzione dell'ACS** (acqua calda sanitaria) è autonomo ed alimentato da una vetusta caldaia esterna ed uno scaldacqua elettrico posti sul balcone. Alla data dei sopralluoghi esperiti tali unità di produzione dell'ACS non sono state riscontrate funzionanti e/o collegate ai montati gas ed all'impianto elettrico. **L'impianto di riscaldamento** è realizzato sottotraccia con terminali modulari in alluminio. L'impianto ai sensi del d.M. 10/02/2014 e d.P.R. 71/2013 è sprovvisto di libretto impianto. Pertanto non vi è rispondenza alla vigente normativa. I costi di adeguamento, controllo, installazione nuova caldaia e redazione libretto da sostenere si stimano in **€. 2.500,00** compreso iva. **L'impianto**



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

La planimetria catastale acquisita dallo scrivente CTU dell’appartamento oggetto di esecuzione, in raffronto allo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante le operazioni peritali esperite, non è conforme. Nella fattispecie i vani contigui identificati con “cucina, ripostiglio, vano” nella planimetria catastale sono stati riscontrati fusi in un unico ambiente adibito a cucina/soggiorno. Altresì una quota parte del balcone lato ovest, prospiciente via Ernesto Che Guevara, è stato riscontrato chiuso con una veranda in alluminio e vetro (*cf. All. D, E ed F*).

Lo scrivente ha eseguito scrupoloso rilievo dello stato dei luoghi a cui si rimanda per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto ed identificato (*cf. All. G*).

s. Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al re calcolo della superficie dell'immobile, specificando quello commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti alle correzioni della stiva Ivi comprese 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 regolazione 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 l'eventuale spiegazione condominiali insolute (ex articolo 568 c.p.c. nuova formulazione); t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia servizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura tra il 15% e il 20% del valore stimato;**

La stima degli immobili oggetto di esecuzione oggetto si ritiene opportuno effettuarla con il metodo analitico per capitalizzazione del reddito e con il metodo sintetico comparativo per punti di merito. Infine, si assumerà, come valore di mercato più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei ottenuti.

La scelta degli indici di riferimento (saggio commerciale e saggio di capitalizzazione, nonché costo a metro quadro) ai quali di seguito sarà fatto riferimento è consequenziale ad apposite indagini effettuate in merito alla compravendita di immobili con caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, paragonabili a quelle degli immobili oggetto di esecuzione, così come il canone annuo e/o mensile d'affitto. Inoltre, sono stati tenuti in considerazione anche i valori di mercato e di locazione restituiti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania (OMI) relativi al secondo semestre 2023 nel comprensorio del Comune di Belpasso. Da detto valore mediano saranno sottratti i seguenti costi e/o spese:

- una percentuale pari al 15% del valore di cui prima al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione;
- costi per presentazione CILA di cui al punto "j",



- costi per DOCFA per agg. planimetrie catastali di cui al punto “j”;
- costi per adeguamento impianto di riscaldamento e ACS;
- costi per adeguamento impianto elettrico.

***Stima per capitalizzazione del reddito appartamento oggetto di esecuzione***

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

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

ove:

R = reddito medio normale annuo;

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

Cm canone mensile;

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

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





$$\begin{aligned} Tr &= \alpha \times (Cm \times 12) & \alpha &= (0,07 \div 0,11) \text{ IRPEF, IMU e vari;} \\ Amm.ne &= \alpha \times (Cm \times 12) & \alpha &= (0,02 \div 0,04) \text{ spese di amministrazione;} \\ Sf e Ines &= \alpha \times (Cm \times 12) & \alpha &= (0,01 \div 0,04) \text{ mancato reddito per} \\ & & & \text{sfitto ed inesigibilità;} \\ In &= & & 0,5 \times (Q + Serv + Tr + Amm.ne + Sf e Ines) \times \\ & & & i \text{ anticipazione.} \end{aligned}$$

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

$$V = R / r.$$

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

	P.1^ Appartamento per la civile abitazione fg. 32 p.lla 971 sub. 2
<i>Cm</i>	450,00
<i>i</i>	0,012
<i>r</i>	0,030
<i>Rl</i>	5.435,10
<i>Q</i>	486,00
<i>Serv</i>	432,00
<i>Tr</i>	378,00
<i>Amm.ne</i>	108,00
<i>Sf e Ines</i>	54,00
<i>In</i>	8,75
<i>R</i>	3.968,35
<b>V</b>	<b><u>132.278,40</u></b>



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

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

$$V(P.1^{\wedge}) = [€/mq\ 1.100 \times mq(127,50+5,20 \times 30\%+23,60 \times 10\%)] \times 0,83 = \underline{\underline{€\ 119.986,46}}$$

€/mq 1.100 valore di mercato/mq in condizioni ordinarie

mq 127,50 superficie commerciale

mq 5,20 superficie pertinenze esclusive (veranda chiusa)

mq 23,60 superficie pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, etc.)

30% coefficiente di omogeneizzazione (veranda chiusa)

10% coefficiente di omogeneizzazione (balconi, terrazzi, etc.)

0,83: sommatoria dei seguenti coefficienti di merito.



COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI					
		Coefficiente	Caratteristica		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1	1	1
	Casa a schiera	1,02		0	1
	Casa singola	1,04		0	1
				0	1
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	1
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	1
	Da 10 a 20 anni	1,00		0	1
	Da 20 a 40 anni	0,90		0	1
	Più di 40 anni	0,85	1	0,85	0,85
				0	1
FINITURE	Storiche	1,10		0	1
	Signorili	1,05		0	1
	Civili	1,00	1	1	1
	Economiche	0,95		0	1
					0
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		0	1
	Buona	1,03		0	1
	Normale	1,00	1	1	1
	Scadente	0,95	1	0,95	0,95
				0	1
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1	1	1
	Assente 2° piano	0,95		0	1
	Assente 3° piano	0,88		0	1
	Assente 4° piano	0,80		0	1
	Assente 5° piano	0,70		0	1
					0
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	1	1	1
	Singolo	0,95		0	1
				0	1
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	1	1,05	1,05
	Centrale	1,00		0	1
				0	1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04		0	1
	Autonomo totale	1,02		0	1
	Autonomo parziale	1,01		0	1
	Assente	1,00	1	1	1
					0
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	1	1,03	1,03
	Tapparelle	1,00		0	1
	Assenti	0,96		0	1
				0	1
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	1
	Doppi vetri	1,00	1	1	1
	Vetro singolo	0,98		0	1
				0	1
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1	1	1
	Cortile	1,02		0	1
	Giardino	1,04		0	1
	Parco	1,06		0	1
				0	1
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	0,95	1	0,95	0,95
	Posto auto per UI	1,04		0	1
				0	1
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05		0	1
	Doppia/ordinaria	1,00	1	1	1
	Strada pubblica	0,95		0	1
	Cortile interno	0,90			1
					<b>0,83</b>



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

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

$$V^* (P.T.) = (132.278,40+119.896,46) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 126.132,43}}$$

Decurtando da detto valore:

- una percentuale pari al 15% del valore stimato vista l'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione pari a €. 18.919,86;
- i costi per presentazione SCIA/CILA/PLAN.CATASTALE/SCA di cui al punto "l" pari a €. 7.500,00;
- i costi per l'adeguamento dell'imp. termico/ACS pari ad €. 2.500,00
- i costi per l'adeguamento dell'imp. elettrico pari a €. 2.000,00

si ottiene il valore dell'immobile oggetto di esecuzione da porre a base per gli incanti. Di seguito si restituisce taluno valore:

$$V(P.1^{\wedge}) = \text{€ } 126.132,43 - \text{€ } 30.919,86 = \underline{\underline{\text{€ } 95.000,00 \text{ in c.t.}}}$$

**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**

Lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita degli immobili oggetto di esecuzione in un unico lotto atteso che lo stesso è un singolo appartamento adibito alla civile abitazione.

Pertanto l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di



Belpasso via Vitaliano Brancati n. 22, di cui all'a.p. del 01.02.2021, costituisce l'unico "Lotto" del "Piano di Vendita". Il valore di vendita per gli incanti, pertanto, è:

**Lotto Unico (App. P.1^ via V. Brancati 22 )= € 95.000,00**

**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;

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

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

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

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

Visure catasto NCEU Comune di Belpasso foglio 32, part.971 sub. 2;

- ***Mappa catastale*** (cfr All. E – *Mappa catastale*)

Mappa 1:2000 NCT Comune di Belpasso foglio 32, part. 971;

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

Plan. 1:200 catasto fabbricati Belpasso foglio 32, part. 971 sub. 2.

**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;

Parte Esecutata detiene l'intero degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 01.02.2021 costituente l'unico "Lotto di vendita" così come individuato al punto "u".

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

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

#### **4.CONCLUSIONI**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in forza dell'a.p. del 01.02.2021, è un appartamento adibito alla civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato plurifamiliare a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Belpasso, via Vitaliano Brancati n. 22. Si evidenzia che la individuazione toponomastica di cui sopra è affine alla cartellonistica pubblica ivi riscontrata durante i sopralluoghi esperiti presso l'immobile oggetto di esecuzione. Taluna precisazione è necessaria poiché in data 04.06.2016 è avvenuta una variazione toponomastica derivante da un aggiornamento ANSC nn. 45591.1/2016 con il quale la via prospiciente l'immobile oggetto di esecuzione, negli atti catastali, è divenuta Via John e Robert Kennedy. Taluna via, sui luoghi, non è riportata nella cartellonistica



pubblica. Pertanto la individuazione toponomastica che individua l'immobile oggetto di esecuzione è via Vitaliano Brancati n. 22.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 32, particella 971: sub. 2 Piano Primo, cat. A/2, cl. 7, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 136 mq, escluse le aree scoperte 128 mq, rendita €. 406,71 in ditta a Laudani Paolo proprietà 1/1.

L'appartamento è composto da un grande vano adibito cucina/soggiorno, una lavanderia, un w.c. dotato di vasca idromassaggio, una camera da letto matrimoniale, un vano letto ed un disimpegno centrale. Completano l'appartamento un balcone perimetrale che si affaccia su via Vitaliano Brancati, via Ernesto Che Guevara e sul cortile interno a livello del piano terra. Una porzione di tale balcone è stata riscontrata chiusa da una veranda in alluminio e vetro a cui si accede dal vano cucina/soggiorno. La superficie commerciale totale omogenizzata dell'appartamento, calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 127,50 circa. La superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, etc.) è pari a mq 26,30 circa. La superficie della veranda è pari a mq 5,20 circa. La superficie utile calpestabile interna, altresì, è pari a mq 110,20 circa. L'altezza netta è pari a 2,90 ml circa.

Lo stato di conservazione dei prospetti comuni e dei balconi



dell'appartamento oggetto di esecuzione sono in mediocri condizioni manutentive. Sono stati osservati dei distacchi e dei fenomeni di sfondellamento delle pignatte dei balconi. I prospetti altresì sono al rustico e sono privi di finitura. Il vano scala è intonacato, ma non presenta nessuna finitura; la scala è al grezzo cementizio. Diversamente lo stato di conservazione delle parti interne, in generale, è in sufficienti condizioni d'uso. L'appartamento presenta finiture medie: impianti idrico-sanitari ed elettrici sottotraccia; infissi esterni in alluminio con vetrocamera protette da persiane orientabili in alluminio; porte interne in legno; pavimenti in gres-porcellanato. Le pareti dei servizi sono rivestite variamente con piastrelle di ceramica/mono-cottura fino ad un'altezza di ml 2,00 circa; le restanti pareti presentano finiture in idropittura civile; la cucina è in muratura e legno; la porta di ingresso è in tamburato di legno con blindatura classe 1. La struttura portante del fabbricato oggetto di esecuzione, nella sua interezza, è in cemento armato ed i solai sono latero cementizi. Si evidenzia che l'appartamento come sopra descritto, alla data dei sopralluoghi esperiti, è risultato disabitato e privo di mobilio.

Lo scrivente in riguardo alle utenze ha accertato: un singolo gruppo di misura per la utenza elettrica non attivo alla data dei sopralluoghi esperiti; un singolo gruppo di misura per la utenza Gas naturale non attivo alla data dei sopralluoghi esperiti. Diversamente la utenza idrica dell'appartamento oggetto di esecuzione è in comune





con le unità immobiliari poste al Piano Terra ed al Piano Primo.

L'impianto di produzione dell'ACS (acqua calda sanitaria) è autonomo ed alimentato da una vetusta caldaia esterna ed uno scaldacqua elettrico posti sul balcone. Alla data dei sopralluoghi esperiti tali unità di produzione dell'ACS non sono state riscontrate funzionanti e/o collegate ai montati gas ed all'impianto elettrico. L'impianto di riscaldamento è realizzato sottotraccia con terminali modulari in alluminio. L'impianto ai sensi del d.M. 10/02/2014 e d.P.R. 71/2013 è sprovvisto di libretto impianto. Pertanto non vi è rispondenza alla vigente normativa. L'impianto elettrico è sottotraccia ed ai sensi della norma CEI 64-08 e d.p.r. 37/08 può essere classificato di "livello 1". Il quadro dell'impianto non è provvisto di targa d'impianto. Quindi non vi è rispondenza alla vigente normativa.

L'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato tra il 1981 ed il 1982 unitamente al Piano Terra in forza della Licenza Edilizia n. 967 del 16.04.1981 Prot. n. 4350 Prat. N. 5036. Per l'immobile oggetto di esecuzione, altresì, non è stata rilasciata dal Comune di Belpasso nessuna autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento oggetto di esecuzione, così come rilevato dallo scrivente CTU durante i sopralluoghi esperiti, non è rispondente ai grafici urbanistici assentiti con Licenza Edilizia n. 967 del 16.04.1981 Prot. n. 4350 Prat. N. 5036. La planimetria catastale dell'appartamento oggetto di esecuzione, in



raffronto allo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante le operazioni peritali esperite, non è conforme. Si rimanda ai paragrafi della presente per una dettagliata comprensione di quanto sopra accertato ed in cui sono stati indicate le procedure di regolarizzazione e relativi costi.

In riferimento agli accertamenti esperiti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Belpasso Parte Esecutata (Laudani Paolo) risulta residente in Belpasso (CT) via Vitaliano Brancati n. 22. Si evidenzia, tuttavia, che l'appartamento oggetto di esecuzione sito in via Vitaliano Brancati n. 22 Piano 1<sup>^</sup>, alla data dei sopralluoghi esperiti, è risultato disabitato e privo di mobilio. Alla data dei sopralluoghi esperiti ha acconsentito l'accesso il sig. Laudani Antonino (CA60060LG) che ha dichiarato, a verbale, di essere il fratello di Parte Esecutata (Laudani Paolo), nonché che lo stesso (Laudani Paolo) era impossibilitato ad essere sui luoghi poiché domiciliato a Malta per motivi di lavoro. Le chiavi dell'appartamento, alla data dei sopralluoghi esperiti, erano detenute dal fratello Laudani Antonino che ha dichiarato, a verbale, di abitare al piano superiore dell'appartamento oggetto di esecuzione.

L'appartamento oggetto di esecuzione sito nel Comune di Belpasso via Vitaliano Brancati n. 22, di cui all'a.p. del 01.02.2021, costituisce l'unico "Lotto" del "Piano di Vendita". Il valore di vendita per gli incanti è:

Lotto Unico (App. P.1<sup>^</sup> via V. Brancati 22) = € 95.000,00 in c.t.



Tale valore è stato ottenuto decurtando dal valore di stima:

- una percentuale pari al 15% del valore stimato;
- i costi per la regolarizzazione urbanistica (S.C.I.A/C.I.L.A.);
- i costi per la regolarizzazione catastale (DOCFA);
- i costi di adeguamento imp. di riscaldamento/ACS;
- i costi di adeguamento imp. elettrico.

Tanto si ritiene dovevasi.  
Belpasso, lì 08/24  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Dott. ing. Lorenzo Moschetto*

