

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 474 / 2023 del R.G.E.

(G.E.: Dott.ssa Cristiana Delfa)

promossa da: **** *Omissis* ****

- Creditore

contro: **** *Omissis* ****

- Debitore

Custode giudiziario: Avv. Lucia D'Aquino

Perizia ex art. 568 c.p.c.

Esperto del giudice: Dott. Ing. Campisi Policano Gianluca

Sommario:

1 - Nomina e Mandato al CTU	pag. 2
2 - Operazioni peritali	pag. 2
3 - Risposte ai quesiti del mandato	pag. 3
a. "identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, ..."	pag. 3
b. "verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento ..."	pag. 3
c. "verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, ..."	pag. 4
d. "accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, ..."	pag. 4
e. "segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento ..."	pag. 5
f. "accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, ..."	pag. 5
g. "provveda alla identificazione catastale dell'immobile, ..."	pag. 6
h. "indichi, ..., la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;"	pag. 7
i. "accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia ..."	pag. 7
j. "In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 ..."	pag. 8
k. "verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono ..."	pag. 9
l. "In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri ..."	pag. 9
m. "verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene ..."	pag. 10
n. "verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, ..."	pag. 10
o. "verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico ..."	pag. 11
p. "accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie"	pag. 11
q. "accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore ..."	pag. 12
r. "elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..."	pag. 12
s. "determini il valore di mercato di ciascun immobile ..."	pag. 13
t. "tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi ..."	pag. 15
u. "indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati ..."	pag. 15
v. "alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ..."	pag. 16
w. "accerti, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, ..."	pag. 16
x. "nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione"	pag. 16
4 - Riepilogo bando d'asta	pag. 18
5 - Schema riassuntivo - Esecuzione Immobiliare n° 474/2023 del R.G.E.	pag. 18

Allegati: Allegato 1 - Operazioni peritali di CTU. Allegato 2 - Atto di compravendita. Allegato 3 - Visura storica per immobile (foglio 44, part.lla 1259). Allegato 4 - Planimetria catastale, immobile (foglio 44, part.lla 1259). Allegato 5 - Rilievi fotografici. Allegato 6 - Perizia (versione privacy), Procedim. E. I. n° 474/2023

1. Nomina e Mandato al CTU

In data 01-09-2025, il sottoscritto Dott. Ing. Campisi Policano Gianluca (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A4873; con studio professionale in Catania - viale Mario Rapisardi 224; pec: gianluca.campisipolicano@ingpec.eu), veniva nominato Esperto del giudice - ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n° 474 / 2023 del R.G.E. con l'incarico di procedere alla stima del bene pignorato e di redigere la relativa relazione di consulenza tecnica, conformemente al mandato conferito e riportato nei paragrafi successivi. In data 10 settembre 2025, accettava l'incarico prestando il prescritto giuramento di rito.

2. Operazioni peritali

A seguito di apposite comunicazioni (vd. Allegato 1 - Convocazione di inizio operazioni peritali CTU), inviate alle parti in data 11 settembre 2025, il sottoscritto perito estimatore comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24 settembre 2025, ore 11:00, presso l'immobile, sottoposto a pignoramento, sito nel: Comune di Belpasso (CT) - Contrada Timpa Di Pero civ. n° 9, P.T. (meglio localizzato al civico n° 31 di via Grecia):

- censito presso il Catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso, al: foglio 44, particella 1259, cat. A/3, Classe 7, Consistenza 6 vani, rendita € 371,85;
- in proprietà dei coniugi **** **Omissis** **** (cod. fisc.: **** **Omissis** ****, nata a **** **Omissis** ****) e **** **Omissis** **** (cod. fisc.: **** **Omissis** ****, nato a **** **Omissis** ****).

Per l'occasione, le parti venivano invitate a comunicare l'eventuale nomina di propri consulenti ed a convocare tutti i potenziali interessati, o loro delegati, al fine di presenziare all'incontro e consentire ogni adeguato accertamento dei luoghi.

Nel corso del sopralluogo peritale (vd. Allegato 1 - Verbale d'inizio operazioni peritali CTU), eseguito con la partecipazione dell'Avv. Lucia D'Aquino, intervenuto in qualità di custode giudiziario, e dei debitori esecutati Sigg. **** **Omissis** **** e **** **Omissis** ****, venivano effettuati gli accertamenti tecnici ritenuti necessari, comprensivi di rilievi metrici e acquisizioni fotografiche, a supporto di quanto di seguito esposto e da considerare parte integrante della presente relazione.

È stato consentito un regolare accesso nell'immobile ed un corretto svolgimento delle attività peritali previste.

3. Risposte ai quesiti del 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;”*

L’immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Belpasso (CT) in Contrada Timpa Di Pero n° 9 (meglio identificato al civico n° 31 di via Grecia, piano T), risulta regolarmente censito nei registri catastali con i seguenti dati identificativi:

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.lla	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	44	1.259			A/3 (*)	7	6 vani	148 mq (**)	371,85 €	T

(*): A/3 - Abitazioni di tipo economico.

(**): Totale escluse aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti): 108 mq

La zona in cui è ubicato l’appartamento (*Contrada Timpa di Pero*), situata nell’area periferica di Belpasso (comune dell’area pedemontana etnea, collocato a *551 m s.l.m.* e distante circa *17-20 km* da Catania), è caratterizzata da insediamenti artigianali e commerciali e risulta facilmente raggiungibile attraverso la rete stradale locale.

L’unità abitativa comprende un’area esterna di pertinenza, per una superficie complessiva, tra spazi coperti e scoperti, di circa *1200 mq* attualmente occupata da un’opera realizzata in assenza dei necessari titoli autorizzativi.

L’intero compendio confina a *nord*, ad *ovest* e a *sud* con area appartenente ad altra proprietà (coniugi **** *Omissis* ****o loro aventi causa), mentre ad *est* confina con asse di strada privata avente larghezza pari a dieci metri.

È stata accertata la corrispondenza tra i dati rilevati in occasione del sopralluogo peritale e quelli riportati nei certificati presenti agli 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;”*

Le informazioni contenute nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano conformi.

L'immobile è di esclusiva proprietà del debitore esecutato. Pertanto, il pignoramento ha riguardato unicamente le quote allo stesso intestate.

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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;"

L'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Belpasso (CT) in Contrada Timpa Di Pero n° 9 (via Grecia civ. n° 31), piano T, censito presso il Catasto Fabbricati al: foglio 44, part.lla 1.259; cat. A/3; Classe. 7; vani 6; di mq. 148 (Totale escluse aree scoperte: mq. 108), fornito di area esterna di pertinenza (superficie complessiva di circa 1200 mq), risulta appartenere in piena proprietà ai coniugi:

- **** *Omissis* **** (cod. fisc.: **** *Omissis* ****, nata a **** *Omissis* ****);
- Debitore
 - e del consorte **** *Omissis* **** (cod. fisc.: **** *Omissis* ****, nato a **** *Omissis* ****);
- ciascuno per la propria quota di Proprietà pari a 1/2.

L'immobile costituisce bene personale ed è intestato esclusivamente ai suddetti coniugi, uniti in matrimonio in regime di comunione legale dei beni (vd. Allegato 2 - Atto di COMPRAVENDITA del 30/06/1989, Notaio LAS CASAS di CATANIA (CT). Repertorio n° 32515 - Registrazione n° 8487 del 17/07/1989 - Voltura n° 11465.1/1989 - Pratica n. 458233 in atti dal 11/12/2001).

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;"

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto ai coniugi: **** *Omissis* **** e **** *Omissis* ****, in forza dell'Atto di COMPRAVENDITA (vd. Allegato 2) rogato dal Notaio

LAS CASAS di Catania in data 30/06/1989 (Repertorio n° 32515 - Registrazione n° 8487 del 17/07/1989 - Voltura n° 11465.1/1989 - Pratica n. 458233 in atti dal 11/12/2001), dai precedenti proprietari:

1. **** *Omissis* **** (C.F.: **** *Omissis* ****), nata a **** *Omissis* ****;
2. **** *Omissis* **** (C.F.: **** *Omissis* ****), nata a **** *Omissis* ****;
3. **** *Omissis* **** Luisa (C.F.: **** *Omissis* ****), nata a **** *Omissis* ****;
4. **** *Omissis* **** (C.F.: **** *Omissis* ****), nata a **** *Omissis* ****;
5. **** *Omissis* **** (C.F.: **** *Omissis* ****), nato a **** *Omissis* ****.

L'immobile pervenne ai venditori quanto a metà alla signora **** *Omissis* **** ed ai germani **** *Omissis* **** per successione del rispettivo marito e padre **** *Omissis* **** (C.F.: **** *Omissis* ****; nato a **** *Omissis* ****), deceduto il 20 settembre 1985, giusta denuncia di successione n° 30, volume 2327 presentata il 18 marzo 1986 all'Ufficio Registro Successioni di Catania e quanto all'altra metà alla sola signora **** *Omissis* **** per averlo realizzato unitamente al proprio marito su terreno acquistato unitamente allo stesso da potare di **** *Omissis* **** e **** *Omissis* **** per atto di compravendita ai rogiti del notaio Luigi Lojacono registrato il 22 gennaio 1985 al n° 1249 e trascritto a Catania il 22 gennaio 1985 ai nn. 3013/2415.

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

La documentazione prodotta e acquisita agli atti è risultata completa e idonea per lo svolgimento degli accertamenti tecnici richiesti.

L'atto di compravendita (vd. Allegato 2) è stato reperito dal sottoscritto CTU mediante accesso diretto presso l'Archivio Notarile di Catania.

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;”

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania è emerso che sull'immobile sottoposto a pignoramento, sito nel Comune di Belpasso (CT) in Contrada Timpa Di Pero n° 9 (via Grecia civ. n° 31), piano T, censito presso il Catasto Fabbricati al: foglio 44, part.lla 1.259; cat. A/3; Classe. 7; vani 6; di mq. 148 (Totale

escluse aree scoperte: mq. 108), fornito di area esterna di pertinenza (superficie complessiva: circa 1200 mq), risultano attualmente iscritte o trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli, da estinguersi con il decreto di trasferimento:

IPOTECA LEGALE del 26-02-2004

REP. 20660/2003

Iscritta il 23 marzo 2004 ai nn. 14.130/2.857

Importo: € 59.968,18 di cui euro 29.984,09 PER SORTE CAPITALE.

A favore di: **** **Omissis** ****

Contro: **** **Omissis** ****

SOPRA: 1/2 indiviso di appartamento in Belpasso, Contrada Timpa di Pero 9, piano terra, di vani 6, censito in catasto al foglio 44, part.lla 1.259.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** del 13-05-2013

REP. 3167 TRIBUNALE DI CATANIA.

Iscritta il 10 aprile 2014 ai nn. 14.441/1.269

Importo: € 7.850,68 di cui euro 6.589,64 PER SORTE CAPITALE.

A favore di: **** **Omissis** ****

Contro: **** **Omissis** ****

SOPRA: 1/2 indiviso di appartamento in Belpasso, Contrada Timpa di Pero 9, piano terra, di vani 6, censito in catasto al foglio 44, part.lla 1.259.

PIGNORAMENTO del 26 gennaio 2022

REP. 827 - Tribunale DI CATANIA.

Trascritto il 28 marzo 2022 ai nn. 13.377/10.083

A favore di: **** **Omissis** ****

Contro: **** **Omissis** ****

SOPRA: 1/2 indiviso di appartamento in Belpasso, Contrada Timpa di Pero 9, piano terra, di vani 6, censito in catasto al foglio 44, part.lla 1.259.

PIGNORAMENTO del 13 luglio 2023

REP. 7241 - Tribunale DI CATANIA.

Trascritto il 26 luglio 2023 ai nn. 37.104/28.053

A favore di: **** **Omissis** ****

Contro: **** **Omissis** ****

SOPRA: 1/1 in comunione legale di appartamento in Belpasso, Contrada Timpa di Pero 9, piano terra, di vani 6, censito in catasto al foglio 44, part.lla 1.259.

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;”

Il bene immobile interessato dalla procedura esecutiva, sito nel Comune di Belpasso (CT) in Contrada Timpa Di Pero n° 9 (via Grecia civ. n° 31), piano T, risulta

regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati di Catania (foglio 44, part.lla 1.259; cat. A/3; Classe. 7; vani 6; di mq. 148. Totale escluse aree scoperte: mq. 108. area esterna di superficie complessiva: 1200 mq circa) e non necessita di alcuna variazione catastale.

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

La zona denominata *Contrada Timpa di Pero*, sita a Belpasso (CT), è classificata prevalentemente come area agricola, con la presenza di terreni e, in alcuni casi, vincoli specifici:

- Destinazione Urbanistica: Documenti comunali identificano lotti specifici in *Contrada Timpa di Pero* come *terreni agricoli*.
- Vincoli: L'area è soggetta a vincoli paesaggistici. In particolare, si segnalano pareri della Soprintendenza relativi a attività estrattive (cava di basalto lavico) nella zona.
- Pianificazione: Il Comune di Belpasso ha un Piano Regolatore Generale (PRG) con varianti (es. 2006) e si trova in fase di elaborazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, lo scrivente non ha ritenuto necessaria la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

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;”

Per come evidenziato nell'*Atto di COMPRAVENDITA* del 30/06/1989 (rogato dal Notaio LAS CASAS di Catania; Repertorio n° 32515 - Registrazione n° 8487 del 17/07/1989 - Voltura n° 11465.1/1989 - Pratica n. 458233 in atti dal 11/12/2001), la parte venditrice dichiarava che:

“Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 secondo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ... quanto con quest'atto compravenduto è stato costruito in assenza di regolare

concessione edilizia ed è stata pertanto inoltrata al Comune di Belpasso domanda per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.”

Dai riscontri effettuati sui luoghi, l'immobile, presumibilmente realizzato in epoca antecedente al 1987 (come desumibile dall'impianto meccanografico del 30/06/1987), non risulta aver subito successivamente interventi o modifiche tali da rendere necessario il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie.

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;”

Per come dichiarato nell’Atto di COMPRAVENDITA del 30/06/1989 (rogato dal Notaio LAS CASAS di Catania; Repertorio n° 32515 - Registrazione n° 8487 del 17/07/1989 - Voltura n° 11465.1/1989 - Pratica n. 458233 in atti dal 11/12/2001), relativamente all’immobile oggetto di vendita, la parte venditrice dichiarava:

“... allega al presente atto sotto la lettera "A" copia autentica della domanda in sanatoria e sotto le lettere "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I" ed "L" copie autentiche dei bollettini di versamento in conto corrente postale comprovanti l'avvenuto pagamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione per l'abuso edilizio.

I pagamenti sono stati effettuati in data 9.11.1985 quanto a L. 154.000, in data 7.6.1986 quanto a L. 157.850, in data 17.9.1986 quanto a L. 162.000, in data 16.12.1986 quanto a L. 167.000, in data 23.3.1987 quanto a L. 172.000, in data 26.6.1987 quanto a L. 177.000, in data 18.10.1987 quanto a L. 182.000, in data 10.2.1988 quanto a L. 187.000 e in data 5.6.1989 quanto a L. 1.400.000.”

Per quanto riguarda l'area esterna di pertinenza dell'immobile, attualmente occupata da un'opera realizzata in assenza dei necessari titoli autorizzativi, si evidenzia che non sussistono i presupposti per il rilascio di una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Non risultano presentate, a tal proposito, istanze di condono.

k. “verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma

della legge n. 47/1985 o dell'art 46 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."

Dalle dichiarazioni rese dai venditori, con particolare riferimento a quelle concernenti la regolarità urbanistico-edilizio dell'immobile alla data della stipula (vd. Allegato 2 - Atto di COMPRAVENDITA del 30/06/1989, rogato dal Notaio LAS CASAS di Catania; Repertorio n° 32515 - Registrazione n° 8487 del 17/07/1989 - Voltura n° 11465.1/1989 - Pratica n. 458233 in atti dal 11/12/2001), risulta che l'immobile non necessita della presentazione di alcuna istanza di condono, in quanto privo di abusi edilizi.

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi con le originarie planimetrie catastali, effettuato nel corso del sopralluogo peritale, non sono emerse difformità significative tali da incidere sulla consistenza dell'immobile.

Pertanto, non si rilevano oneri concessori o spese accessorie da quantificare a titolo di oblazione.

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;"

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo peritale, mediante confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le originarie planimetrie catastali, nonché dalle dichiarazioni rese dai venditori, con particolare riferimento alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, oggetto di pignoramento, alla data della stipula (vd. Allegato 2 - Atto di COMPRAVENDITA del 30/06/1989, rogato dal Notaio LAS CASAS di Catania; Repertorio n° 32515 - Registrazione n° 8487 del 17/07/1989 - Voltura n° 11465.1/1989 - Pratica n. 458233 in atti dal 11/12/2001), risulta che l'immobile non presenta carattere abusivo.

Con riferimento all'opera esterna realizzata nell'area di pertinenza dell'immobile, in assenza dei necessari titoli autorizzativi e allo stato non destinataria di ordinanze di demolizione o di provvedimenti di acquisizione da parte degli Enti pubblici competenti, si stima in circa € 5.000 l'onere economico necessario per la relativa demolizione.

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;”

Sul bene pignorato non si segnala l’esistenza di:

- limitazioni legali o contrattuali legati all’immobile;
- obblighi condominiali, poiché l’immobile risulta autonomo;
- vincoli edilizi;
- o disposizioni di tutela storico-artistica.

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

Dall’esame della documentazione depositata in atti (vd. relazione notarile, nota di trascrizione, visura ipotecaria, ...) emerge che le formalità pregiudizievoli destinate alla cancellazione mediante il *decreto di trasferimento* sono le seguenti:

IPOTECA LEGALE del 26-02-2004

REP. 20660/2003

Iscritta il 23 marzo 2004 ai nn. 14.130/2.857

Importo: € 59.968,18 di cui euro 29.984,09 PER SORTE CAPITALE.

A favore di: **** *Omissis* ****

Contro: **** *Omissis* ****

SOPRA: 1/2 indiviso di appartamento in Belpasso, Contrada Timpa di Pero 9, piano terra, di vani 6, censito in catasto al foglio 44, part.lla 1.259.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** del 13-05-2013

REP. 3167 TRIBUNALE DI CATANIA.

Iscritta il 10 aprile 2014 ai nn. 14.441/1.269

Importo: € 7.850,68 di cui euro 6.589,64 PER SORTE CAPITALE.

A favore di: **** *Omissis* ****

Contro: **** *Omissis* ****

SOPRA: 1/2 indiviso di appartamento in Belpasso, Contrada Timpa di Pero 9, piano terra, di vani 6, censito in catasto al foglio 44, part.lla 1.259.

PIGNORAMENTO del 26 gennaio 2022

REP. 827 - Tribunale DI CATANIA.

Trascritto il 28 marzo 2022 ai nn. 13.377/10.083

A favore di: **** *Omissis* ****

Contro: **** *Omissis* ****

SOPRA: 1/2 indiviso di appartamento in Belpasso, Contrada Timpa di Pero 9, piano terra, di vani 6, censito in catasto al foglio 44, part.lla 1.259.

PIGNORAMENTO del 13 luglio 2023

REP. 7241 - **Tribunale DI CATANIA.**

Trascritto il 26 luglio 2023 ai nn. 37.104/28.053

A favore di: **** *Omissis* ****

Contro: **** *Omissis* ****

SOPRA: 1/1 in comunione legale di appartamento in Belpasso, Contrada Timpa di Pero 9, piano terra, di vani 6, censito in catasto al foglio 44, part.lla 1.259.

Tali formalità non potranno pertanto essere fatte valere nei confronti dell'acquirente e, conseguentemente, l'immobile risulterà libero da debiti, vincoli o altri gravami preesistenti.

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;"

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da diritti reali, oneri o vincoli di natura giuridica tali da comprimere o limitare la piena proprietà o il libero godimento del bene.

Il debitore esecutato risulta proprietario dell'immobile pignorato in forza di idoneo e valido titolo giuridico, regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari (vd. Atto di COMPRAVENDITA del 30/06/1989, rogato dal Notaio LAS CASAS di Catania; Repertorio n° 32515 - Registrazione n° 8487 del 17/07/1989 - Voltura n° 11465.1/1989 - Pratica n. 458233 in atti dal 11/12/2001).

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

Il debitore esecutato non ha comunicato l'esistenza di spese fisse di gestione o di manutenzione, né l'eventuale presenza di spese straordinarie necessarie, né l'esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Trattandosi di un'unità immobiliare autonoma, non vi sono spese condominiali da considerare.

q. “accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all’atto dell’accesso) 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).”

Sulla base delle dichiarazioni rese dal debitore esecutato in sede di sopralluogo peritale, l’unità immobiliare risulta attualmente occupata dal medesimo ed utilizzata quale abitazione principale, ovvero come residenza stabile.

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 pignoramento è situata nel Comune di **Belpasso (CT)**, in **Contrada Timpa di Pero civ. n° 9**, più precisamente individuabile al: **civico n° 31 di via Grecia, piano terra**.

L’immobile risulta ubicato nella **zona periferica** del territorio comunale di **Belpasso**, centro dell’area pedemontana etnea, situato a **551 m s.l.m.** e distante circa **17-20 km** da Catania. L’area è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di insediamenti artigianali e commerciali e risulta facilmente raggiungibile tramite la rete stradale locale.

L’immobile pignorato, è censito presso il **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati identificativi: **foglio 44, particella 1259, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe:**

7, consistenza: **6 vani**, ha una **superficie lorda di 148 mq** (di cui **108 mq esclusi spazi scoperti**).

Il compendio **confina** nell'insieme: a *nord*, ad *ovest* e a *sud* con aree di proprietà di terzi, mentre ad *est* con strada privata, larga *circa 10 metri (via Grecia)*, dalla quale l'immobile è accessibile al *civ. n° 31*.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello abitativo (*piano terra*) ed è composta da tre vani utili, cucina, bagno e accessori, con annessa area esterna di pertinenza esclusiva, avente una superficie complessiva tra coperto e scoperto di *circa 1.200 mq*, priva di potenzialità edificatoria.

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, venne realizzato presumibilmente intorno all'anno *1985* ed è caratterizzato da una struttura portante in *calcestruzzo armato* sviluppata su un'unica elevazione *fuori terra (piano T)*.

Attualmente l'edificio presenta, nell'insieme, condizioni di conservazione insufficienti, con particolare riferimento allo stato manutentivo dei prospetti esterni.

L'interno dell'abitazione (*altezza utile: mt 2,80*) si presenta in condizioni generali di mediocre efficienza, sia per quanto riguarda il livello delle finiture (pavimentazioni, rivestimenti delle pareti, infissi interni ed esterni) che per la dotazione impiantistica.

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della

domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Consistenza dell'immobile

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,20 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,80 m	T
Aree scoperte	40,00 mq	40,00 mq	0,4	16,00 mq	2,80 m	T
Area esterna di pertinenza	1.052,00 mq	1.052,00 mq	0,1	105,20 mq		
Totale superficie convenzionale:				229,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				229,20 mq		

L'immobile non è comodamente divisibile in natura.

Con riferimento all'attualità, sono state reperite le quotazioni medie relative ai beni analoghi a quello oggetto di valutazione e, conseguentemente, è stato individuato, mediante stima sintetica comparativa, il valore medio unitario relativo all'immobile esaminato. Ciò, valutandone le caratteristiche intrinseche ed in congruità con i valori unitari, consultati telematicamente, della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio delle quotazioni immobiliari (*referim.: Semestre I°, Anno 2025 - Comune: Belpasso (CT), Fascia/zona: Suburbana/VILLAGGIO GINESTRE: VIE GRECIA-FRANCIA - DEL FALCO- S.P. 56I*).

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	770	L	1,8	2,7	L

Le indagini di mercato effettuate hanno evidenziato che gli immobili situati nella medesima zona e caratterizzati da qualità intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle

dell'immobile in oggetto - tenuto conto delle opportune aggiunte e detrazioni - presentano un valore di mercato pari a € 700,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento sito in Belpasso (CT) - Contrada Timpa Di Pero 9 (meglio identificato al civico n° 31 di via Grecia, piano T)	229,20 mq	700,00 €/mq	€ 160.440,00	100,00%	€ 160.440,00
Valore di stima:					€ 160.440,00

Deprezamenti applicati

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Demolizione opera esterna realizzata nell'area di pertinenza dell'immobile	€ 5.000	

Valore finale di stima: € 131.374,00 arrotondabile ad **€ 131.000,00**

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;”

Nella precedente valutazione è stata applicata una riduzione del 15% rispetto al prezzo di mercato stimato, in considerazione dell'assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto. Tale riduzione ha comportato il passaggio dal valore preliminarmente desunto (€ 160.440,00) al valore finale di stima individuato, pari a: € 131.374,00.

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 propone di procedere alla vendita dell'unità immobiliare in un unico lotto.

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

La documentazione fotografica dell'immobile pignorato, comprensiva delle immagini dei vani interni e delle viste esterne, è allegata alla presente relazione (vd. Allegato 5 - Rilievi fotografici).

Nell'Allegato 4 è riportata la *planimetria catastale* acquisita agli atti, relativa al medesimo immobile identificato al foglio 44, particella 1259.

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;”*

Dalle verifiche effettuate è emerso che il bene non risulta comodamente divisibile. Pertanto, la quota di pertinenza del debitore esecutato coincide con l'intera proprietà.

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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.”*

Essendo pignorato un unico bene di proprietà esclusiva del debitore, non è stato necessario predisporre alcun progetto di divisione in natura, poiché non ci sono quote di comproprietari da considerare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto *Esperto ex art. 568 c.p.c.* deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 10-03-2026.

L'Esperto del giudice, ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Campisi Policano Gianluca

4. Riepilogo bando d'asta

Lotto 1

- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Belpasso (CT) - *Contrada Timpa Di Pero civ. n° 9, P.T.* (meglio localizzata al *civico n° 31 di via Grecia, piano terra*).

L'abitazione (*superficie lorda: 148 mq*, di cui *108 mq* esclusi spazi scoperti) si sviluppa su un unico livello abitativo (*piano terra*) ed è composta da tre vani utili, cucina, bagno, accessori e comprende un'area esterna di pertinenza (superficie complessiva di circa *1200 mq*), priva di potenzialità edificatoria, attualmente occupata da un'opera realizzata in assenza dei necessari titoli autorizzativi.

Identificata al catasto Fabbricati - Foglio 44, Particella 1259, Categoria A3.

La zona in cui è ubicato l'immobile (*Contrada Timpa di Pero*), situata nell'area periferica di Belpasso (comune dell'area pedemontana etnea, collocato a *551 m s.l.m.* e distante circa *17-20 km* da Catania), è caratterizzata da insediamenti artigianali e commerciali e risulta facilmente raggiungibile attraverso la rete stradale locale.

L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà, pari a 1/1.

Prezzo base d'asta: € 131.000,00

5. Schema riassuntivo - Esecuzione Immobiliare n° 474/2023 del R.G.E.

Lotto 1 - **Prezzo base d'asta: € 131.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belpasso (CT) - <i>Contrada Timpa Di Pero n° 9, P.T.</i> meglio localizzato al: <i>civico n° 31 di via Grecia, piano terra.</i>		
Diritto reale:	piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1259, Categoria A3	Superficie lorda	148 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, venne realizzato presumibilmente intorno all'anno 1985 ed è caratterizzato da una struttura portante in <i>calcestruzzo armato</i> sviluppata su un'unica elevazione <i>fuori terra (piano T)</i> . Attualmente l'edificio presenta, nell'insieme, condizioni di conservazione insufficienti, con particolare riferimento allo stato manutentivo dei prospetti esterni. L'interno dell'abitazione (<i>altezza utile: mt 2,80</i>) si presenta in condizioni generali di mediocre efficienza, sia per quanto riguarda il livello delle finiture (pavimentazioni, rivestimenti delle pareti, infissi interni ed esterni) che per la dotazione impiantistica.		
Descrizione:	L'abitazione (<i>superficie lorda: 148 mq</i> , di cui <i>108 mq</i> esclusi spazi scoperti) si sviluppa su un unico livello abitativo (<i>piano terra</i>) ed è composta da tre vani utili, cucina, bagno, accessori e comprende un'area esterna di pertinenza (superficie complessiva di circa <i>1200 mq</i>), priva di potenzialità edificatoria, attualmente occupata da un'opera realizzata in assenza dei necessari titoli autorizzativi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dal debitore ed utilizzata quale abitazione principale, ovvero come residenza stabile.		