

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

## TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

*Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.487/2022 R.G.Es.

Promossa da [REDACTED]

nei confronti di [REDACTED]

G.E. Dott. Francesco Lentano

### I N D I C E

1.Premesse.....	2
2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti.....	3
3.Scheda Riepilogativa .....	15
4.Elenco Allegati.....	16



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

## 1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Sassari 3B, Catania (CT), con Decreto di Nomina del 12/11/2022 – notificato dal Tribunale di Catania a mezzo PEC del 15/11/2022 – veniva nominata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.487/2022 R.G.Es., promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

Successivamente al giuramento, al ritiro del fascicolo e alla ricognizione degli atti in esso contenuti, lo scrivente CTU fissava, a mezzo di Raccomandata A/R N. 1320011000003300 (*Allegato 8*), l'inizio delle operazioni peritali in data 19/12/2022 ore 9:00 sui luoghi siti in Mascalucia (CT), Contrada Soccorso (*pressi via Lombardia, coordinate geografiche 37.588799, 15.026869*). La medesima comunicazione veniva inviata a mezzo PEC ai legali di parte creditrice.

Alla data e all'ora fissate la sottoscritta, recatasi sui luoghi per effettuare i rilievi metrici e fotografici di rito, la scrivente non trovava presente alcun soggetto, ma – trovando il fondo privo di un tratto di recinzione che ne limitasse il passaggio - riteneva comunque opportuno effettuare i rilievi di rito, concludendo le operazioni peritali alle ore 10:00 (*cf. Verbale di Accesso sui Luoghi - Allegato 2*).

Il CTU eseguiva presso i sottoelencati uffici competenti le indagini necessarie per l'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando, richiedendo e producendo il sottoelencato materiale documentale:

**Comune di Mascalucia – Area Urbanistica** → *Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 38799 del 02/12/2022 → Consegna del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune in data 21/12/2022*

**Comune di Mascalucia – Area Urbanistica** → *Istanza di verifica dell'esistenza di diritto di concessione ai livellari sul fondo pignorato, prot. n.8971/2023 del 21/03/2023; nessuna risposta, entro i termini assegnati nell'istanza, da parte del Comune di Mascalucia*

**Comune di Catania – Agenzia del Territorio** → *Visure Catastali, Planimetrie, Estratti di mappa*

Tutto quanto premesso, la sottoscritta redigeva la presente relazione di consulenza tecnica.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

**ESPLETAMENTO DEL MANDATO – RISPOSTA AI QUESITI**

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano nel Verbale di Conferimento d'Incarico di Stima, l'esperto risponde ai seguenti quesiti:

**A - IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

Il bene oggetto della Procedura Esecutiva, ubicato nel territorio comunale di Mascalucia, consiste in un **Appezamento di Terreno**.

Il fondo – incolto, in stato di abbandono e non produttivo – presenta un perimetro irregolare e spezzato, circoscrivendo una superficie assimilabile ad un pentagono (cfr. FO-L1-26) con andamento orografico in declivio verso la direzione sud.

Dal punto di vista catastale, esso risulta identificato al N.C.E.U. al Foglio 11, Particella 686, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, Superficie 10 are 50 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,60 Reddito Agrario Euro 0,33 (cfr. Allegato 7).

Per quanto riguarda i confini, essi risultano tutti marcati dalla presenza di recinzioni in muratura e, in buona parte, inferriate o maglie metalliche; fa eccezione la presenza di un varco di accesso da Via Lombardia (FO-L1-5). Ad eccezione del confine a nord-ovest con stradella pubblica, il lotto è complessivamente circondato da altri lotti di terreno edificati, a carattere eminentemente residenziale (al N.C.T. del Comune di Mascalucia al Foglio 11, Mappali 972, 684, 679, 1119, 868, 605, 608, 609 - cfr. Allegato 7).

CONFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E DOCUMENTI UFFICIALI

→ **N.B.** Il terreno si presenta allo stato attuale totalmente ineditato, e non è stata riscontrata presenza di alcun manufatto edilizio (quali per esempio cisterne, depositi attrezzi o simili); pertanto risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

**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

Il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore, pari ad 1/1 del diritto di proprietà. I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione sono tra loro congruenti.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

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

Dagli atti visionati dalla scrivente (Certificato Notarile, Visure Storiche estratte da Agenzia del Territorio, Atti di Compravendita visionati presso l'Archivio Notarile), la proprietà in capo al debitore risulta verificata. L'Unità Negoziale risulta per una quota pari ad 1/1 in capo al signor [REDACTED]

L'esecutato avrebbe acquisito la piena proprietà del bene come meglio descritto al Punto "D".

→ N.B. In merito al diritto di proprietà in capo [REDACTED] va segnalato che, nel corso delle indagini effettuate, la scrivente ha riscontrato alcune incongruenze ed anomalie, descritte al punto successivo.

**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;

Secondo quanto riportato nel Certificato Notarile in atti, prodotta dal Notaio Carmela Portale, il debitore avrebbe acquisito la piena proprietà dell'immobile come di seguito descritto:

- con Atto di Compravendita del 25/09/2007, rogato da Notaio Giusy Portale n.rep.79310 n.racc.6703, trascritto a Catania ai nn.66158/38531 il 29/09/2007, il signor [REDACTED] [REDACTED] intervenne in atto non per sé, ma per persona che si è riservato di nominare nelle forme di legge, acquistando da potere dei signori [REDACTED] (nata a Catania il [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED] (nata a Catania il [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a Catania il [REDACTED]), quali livellari;
- con successivo Atto di Dichiarazione di Comando ai rogiti dello stesso notaio del 25/09/2007, Rep.n.79311, Racc.n.6704, il signor [REDACTED] sciolse la riserva fatta nell'atto di compravendita sopra citato, dichiarando di aver acquistato l'immobile in oggetto in nome e per conto del signor [REDACTED] che accettò la dichiarazione resa



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

dal signor [REDACTED] riconoscendo come fatto per suo conto e suo nome l'acquisto dell'immobile stesso.

Storia del dominio al ventennio:

Nel Certificato Notarile in atti si relazione che ai venditori [REDACTED] e [REDACTED] diritto di livello per una quota pari a 3/4 indivisi pervenne per Atto di Vendita ai rogiti del notaio Anna Maria Milazzo del 03/01/1976, registrato a Catania il 15/01/1976 al n.876 e trascritto a Catania il 15/01/1976 ai nn.1728/1428 da potere di [REDACTED] [REDACTED] la quale, in detta vendita, si riservò la quota di 1/4 indiviso.

A [REDACTED] il diritto per una quota pari a 1/1 sul terreno pervenne per Atto di Vendita ai rogiti del notaio Anna Maria Milazzo del 28/03/1973, registrato a Catania il 09/04/1973 al n.5522 e trascritto a Catania il 03/04/1973 ai nn.19062/16593 da potere di [REDACTED]

→ **N.B. Come accennato, in merito al diritto di proprietà in capo a Milia Francesco, va segnalato che, nel corso delle indagini effettuate dalla scrivente, sono state riscontrate le seguenti incongruenze ed anomalie:**

- Nel certificato notarile in atti, redatto dal Notaio Carmela Portale, si riscontra una contraddizione, ovvero da una parte si relaziona il diritto di piena proprietà in capo all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] (pagina 2, righe 5 e 15), dall'altro si relaziona circa un diritto di livello (pag. 3, riga 3) in seno all'Atto di Compravendita del 25/09/2007, rogato da Notaio Giusy Portale n.rep.79310 n.racc.6703, trascritto a Catania ai nn.66158/38531 il 29/09/2007 (cfr. certificato notarile).

- Nella visura catastale storica estratta dalla scrivente, si rileva la medesima contraddizione, ovvero le quote proprietarie prima dell'Atto di Compravendita del 25/09/2007 in capo ai soggetti che compravendono il bene fanno capo al "diritto di livello" (cfr. Allegato 7), e figura il comune di Mascalucia quale titolare del "diritto di concedente", mentre nella medesima visura, a seguito dell'atto citato, viene indicato un diritto pieno di proprietà in capo al signor [REDACTED]

→ Per tale ragione, il CTU ha ritenuto opportuno eseguire presso l'Archivio Notarile la visura dei seguenti Atti:

1. Atto di Compravendita del 25/09/2007, rogato da Notaio Giusy Portale n.rep.79310 n.racc.6703, trascritto a Catania ai nn.66158/38531 il 29/09/2007 (Allegato 6.1)
2. Atto di Dichiarazione di Comando ai rogiti del Notaio Giusy Portale del 25/09/2007, Rep.n.79311, Racc.n.6704 (Allegato 6.2)



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

3. Atto di Vendita ai rogiti del notaio Anna Maria Milazzo del 03/01/1976, registrato a Catania il 15/01/1976 al n.876 e trascritto a Catania il 15/01/1976 ai nn.1728/1428 (*Allegato 6.3*)

In nessuno dei citati atti è stata riscontrata descrizione o menzione del diritto di livello, né la presenza tra gli attori del comune di Mascalucia quale concedente.

Il CTU riteneva opportuno richiedere chiarimenti e delucidazioni sulla contraddizione riscontrata presso lo studio notarile Carmela Portale; la risposta ricevuta dal notaio (che dichiarava una mera segnalazione in relazione di quanto riscontrato in visura ed ispezione ipotecaria - *cf. Allegato 10.1*), induceva la scrivente ad approfondire le indagini; veniva inviata al Comune di Mascalucia - a mezzo pec del 21/03/2023, prot. n.8971/2023 – un’Istanza di verifica dell’eventuale esistenza di diritto di concessione ai livellari sul fondo pignorato, con richiesta di riscontro entro la data del 08/04/2023 (*cf. Allegato 10.2*).

Nessuna risposta perveniva - da parte del Comune di Mascalucia - entro i termini assegnati nell’istanza.

Alla luce di quanto descritto, pertanto, si ritiene di potere assumere decaduto il citato diritto di livello (probabilmente un diritto antico, tramandato solo in catasto – e solo fino ad un certo punto – e non rintracciabile già negli atti di provenienza al ventennio).

**E - SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO** indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione in atti risulta sufficientemente completa, ed è stato possibile procedere a tutti gli accertamenti necessari.

**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

Come si desume dalla certificazione notarile in atti, sul bene oggetto di pignoramento insistono i seguenti gravami:



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

1. Ipoteca Giudiziale nascente da Sentenza di Condanna del 07/10/2019 n.3958/2019 - Tribunale Civile di Catania – trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 22/01/2021 ai nn.2436/238, a favore di [REDACTED] nato a Catania [REDACTED] contro [REDACTED]. **SU TERRENO IN MASCALUCIA, N.C.T. Foglio 11, Particella 686.**
2. Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Esecutivo o Cautelare – del 04/07/2022 n.5383/2022 -Tribunale Civile di Catania – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 25/07/2022 ai nn.33516/25456, a favore di [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] - contro [REDACTED] **SU TERRENO IN MASCALUCIA, N.C.T. Foglio 11, Particella 686.**

**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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

Come già riportato alla lettera "A", dal punto di vista catastale l'immobile risulta così censito:

- **Terreno** - identificato al N.C.T. al Foglio 11, Particella 686, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, Superficie 10 are 50 centiare, Reddito Dominicale 0,60 euro, Reddito Agrario 0,33 euro (*cf. Allegato 7*).

**H - INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia (*cf. Allegato 5*), ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale - con annessi Regolamento Edilizio Comunale, Norme Tecniche d'Attuazione e Prescrizioni Esecutive - approvato e reso esecutivo con D.A. 51/DRU del 10/04/2000, il terreno pignorato ricade in **COMPENSORIO "1" DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE**, come di seguito riportato:

- Gli edifici devono essere del tipo a villa isolata o a schiera; è fatto salvo il diritto alla costruzione in aderenza ad edifici preesistenti
- La superficie coperta degli edifici non può superare il 20% dell'area d'intervento;



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

- L'atezza massima degli edifici non può superare ml 7,00 per n.2 piani fuori terra;
- L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc/mq 0,50;
- I distacchi tra i fabbricati non possono essere inferiori a m.10,00;
- La distanza minima dai confini e dai cigli delle strade private non può essere inferiore a mt 5,00;
- Gli eventuali piani interrati e seminterrati debbono essere contenuti entro il perimetro del fabbricato soprastante;
- Almeno il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino.

Nessun intervento edilizio può essere assentito ed eseguito se non sono state compiutamente realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalle Prescrizioni Esecutive atte a rendere funzionale il lotto da edificare, fatte salve le norme di Legge che regolano gli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o sovvenzionata realizzati dagli Enti preposti. Inoltre, nella Zona C1 sono ammesse a mezzo di singola concessione edilizia, opere di ampliamento dell'unità immobiliare esistente e di demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni stabilite per la stessa zona (art.16 bis delle N.t.A.)

→ Infine, il Certificato di Destinazione Urbanistica puntualizza che il territorio comunale è sottoposto:

- al vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/1939, per il quale dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.;

- al vincolo sismico ai sensi della legge 64/74, per il quale per le opere strutturali dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Genio Civile.

**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

Il bene pignorato consiste in un terreno non edificato. Pertanto, in assenza di manufatti, non occorre valutazione della conformità urbanistica.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

**J - VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE**, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>o</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 5<sup>o</sup> comma 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. 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

Per quanto riferito al punto "I", il terreno, totalmente ineditato, risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

**K - ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI**, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Il bene staggito si presenta in stato di abbandono e non occupato.

**L - ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze 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

DESCRIZIONE DEL FONDO

Il terreno che compone l'unità negoziale è un fondo quasi totalmente intercluso tra altri lotti edificati di terreno (a vocazione eminentemente residenziale); l'unico punto di accesso è posto in corrispondenza dello spigolo nord-ovest del confine, mediante Via Lombardia (*coordinate geografiche 37.588799, 15.026869*), una strada asfaltata a servizio dell'insediamento residenziale in C.da Soccorso (cfr. FO-L1-26).

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

Complessivamente il compendio confina – in corrispondenza allo spigolo nord- ovest - con particella 971 (stradella, Via Lombardia) e lungo i restanti confini ad est, sud, nord ed ovest, con aree libere a servizio di edifici residenziali in capo ad altri proprietari (*al N.C.T. del Comune di Mascalucia al Foglio 11, Mappali 972, 684, 679, 1119, 868, 605, 608, 609 - cfr. Allegato 7*).

L'appezzamento di terreno – incolto, in stato di abbandono e non produttivo – presenta un perimetro irregolare (anche se vagamente approssimabile ad un pentagono), con andamento orografico in declivio verso la direzione sud (FO-L1-11, FO-L1-16), con salti di quota caratterizzati dalla presenza di pietrame lavico allo stato naturale, sia sotto forma di rocce di grandi dimensioni (FO-L1-13), sia in pietrame di minore pezzatura (probabilmente prodotto da precedenti opere di movimentazione terra - FO-L1-14, FO-L1-21). Il fondo risulta delimitato dalle limitrofe proprietà in diversa ditta mediante recinzioni murarie (FO-L1-7, FO-L1-15), con presenza – in alcuni tratti - di cancellate metalliche a completamento (FO-L1-17, FO-L1-22); nella regione d'ingresso al fondo, da Via Lombardia, è presente un muro in mattoni con recinzione a maglie metalliche leggera (FO-L1-3, FO-L1-6), che tuttavia, non essendo allineato al confine, lascia aperto un varco per l'accesso al lotto da pubblica via (FO-L1-5).

#### CONTESTO URBANO

Il contesto territoriale in cui ricade il bene esaminato è una porzione di territorio, situata a nord ovest del centro abitato di Mascalucia e ad ovest della frazione di Massanunziata, in contrada Soccorso (cfr. FO-L1-28).

Complessivamente si tratta di una contrada a carattere prevalentemente residenziale, misto ad agricolo, caratterizzata dalla presenza del tipo edilizio “villa” o “villino”, dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

**M - DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA. TENGA CONTO ALTRESÌ DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, CONSIDERANDO TALE RIDUZIONE IN UNA MISURA TRA IL 15 ED IL 20 % DEL VALORE STIMATO**

Per la determinazione del valore di stima del fondo verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo (basato sul prezzo medio di mercato con cui recentemente sono stati compravenduti beni analoghi a quello in esame), il secondo analitico con determinazione del Valore di Trasformazione dell'Area.

#### *Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo*

La scrivente, dall'analisi di mercato del comprensorio in riferimento ai fondi edificabili – ha dedotto i prezzi alla base delle più recenti compravendite. Detti prezzi, per terreni con caratteristiche simili a quello in esame – ovvero con suscettività edificatoria nella misura dello 0,50 euro/mq – oscillano tra 52 euro/ mq e 115 euro/ mq; il prezzo applicabile al lotto in esame (considerate le caratteristiche geometriche, morfologiche, le distanze dai confini e le peculiarità dell'area urbana in oggetto) è approssimabile a 65 euro/ mq .

La superficie complessiva del terreno esaminato è pari a 1050 metri quadrati, da cui:

$$V_1 = 65,00 \text{ €/mq} * 1050 \text{ mq} = \text{€ } 68.250,00$$

#### *Stima mediante il Valore di Trasformazione*

Il metodo di stima analitico mediante il Valore di Trasformazione viene utilizzato per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile, simulando di trovarsi nella medesima condizione di un potenziale compratore che voglia valutare la convenienza all'acquisto dell'area; in altre parole egli si trova a dover procedere alla determinazione del “valore di trasformazione” dell'area mediante l'applicazione della formula

$$V_a = V_m - (K + P)$$

dove :

V<sub>a</sub> = Valore di trasformazione dell'area edificabile;

V<sub>m</sub> = Valore di mercato dell'edificio a realizzazione conclusa

K = Costo di costruzione dell'edificio



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

$P$  = Profitto (considerate l'andamento attuale del mercato immobiliare in riferimento all'area indagata, i tempi stimati per la vendita, i tassi di interesse applicati dalle banche allo stato attuale, il profitto nel caso esaminato è quantificabile al massimo all'10%).

Per quanto riguarda il valore di mercato dell'edificio a realizzazione conclusa, secondo i valori correnti per nuova costruzione nella zona interessata, essa è approssimabile a 1.450,00 euro/mq,

Per quanto riguarda il costo di costruzione dell'edificio, secondo i valori correnti per le aree geografiche del Sud Italia, essa è approssimabile a 1.100,00 euro/mq,

Si propone di seguito un calcolo planovolumetrico eseguito dalla scrivente sulla base della configurazione del lotto, della sua estensione e dei contenuti delle Prescrizioni Esecutive di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Mascalucia.

$$\text{Cubatura f.t. realizzabile} = 1050 \text{ mq} * 0,50 \text{ mc/mq} = 525 \text{ mc}$$

$$\text{Superficie lorda della costruzione f.t. realizzabile} = 1050 \text{ mq} * 0,50 \text{ mc/mq} = 525 \text{ mc} : 3 \text{ ml} = 175 \text{ mq lordi (2 piani da 87,50 mq, con altezza lorda di 3 ml)}$$

$$\text{Superficie coperta approssimativa: } 90 \text{ mq} < 210 \text{ mq ( } 0,20 * 1050 \text{ mq)}$$

$$\text{Altezza edificio: } 6 \text{ ml} < 7 \text{ ml}$$

Anche la distanza dai confini e dalle pareti finestrate di altri edifici, sulla base della morfologia del lotto, può essere soddisfatta, come da schema proposto in *Allegato 9*.

$$K = 1.100 \text{ euro/mq} * 175 \text{ mq} = 192.500 \text{ euro}$$

$$P = 0,10 * 192.500 \text{ euro} = 19.250 \text{ euro}$$

$$Vm = 1.450 \text{ euro/mq} * 175 \text{ mq} = 253.750 \text{ euro}$$

Sostituendo i valori determinati alla formula

$$Va = Vm - (K + P)$$

si ottiene:

$$Va = 253.750 - (192.500 + 19.250)$$

$$V_2 = \text{€ } 42.000,00$$



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

\*\*\*\*\*

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€} (68.250 + 42.000) / 2 = \text{€} 55.125$$

In ragione dell'assenza di fabbricati e in base alle caratteristiche emerse in fase di indagini, il CTU ha ritenuto opportuno applicare una riduzione minima per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, pari al 12%.

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€} 48.510,00$$

<b><math>V_{\text{FINALE LOTTO}} = \text{€} 48.500,00</math></b>
--

(diconsi euro quarantottomilacinquecento/00)

**N - INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

\* LOTTO UNICO \*

**O - ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA** (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Per il rilievo fotografico dell'immobile si rimanda all'Allegato 3 (immagini da FO-L1-1 a FO-L1-28).



*Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida*

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: [annaursida@yahoo.it](mailto:annaursida@yahoo.it); Pec: [anna.ursida@ingpec.eu](mailto:anna.ursida@ingpec.eu); Telefono: 346 4757160

**P - 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;**

L'unità negoziale rappresenta un bene indiviso, rispetto al cui valore complessivo la parte che spetta al debito è complessivamente pari a 1/1.

**Q - NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto 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.**

Il bene pignorato è unico, totalmente in capo all'esecutato.

*IL C.T.U.*

*Ing. Anna Ursida*



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

**2. SCHEDA RIEPILOGATIVA UNITA' NEGOZIALE****C.DA SOCCORSO SNC, MASCALUCIA (CT)**

QUESITI	SINTESI RISPOSTE AL MANDATO
A	TERRENO EDIFICABILE CENSITO AL N.C.T. AL FG.11, PART.LLA 686
B	VERIFICATA LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE.
C	MILIA FRANCESCO - PROPRIETARIO PER QUOTA COMPLESSIVA 1/1 - IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA DI CUI AL PUNTO "D".
D	- Atto di Compravendita del 25/09/2007, rogato da Notaio Giusy Portale n.rep.79310 n.racc.6703, trascritto a Catania ai nn.66158/38531 il 29/09/2007 - Atto di Dichiarazione di Comando ai rogiti del Notaio Giusy Portale del 25/09/2007, Rep.n.79311, Racc.n.6704
E	-
F	1 TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO, 1 ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE
G	IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 11, PARTICELLA 686, QUALITÀ INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE 1, SUPERFICIE 10 ARE 50 CENTIARE, REDDITO DOMINICALE 0,60 EURO, REDDITO AGRARIO 0,33 EURO
H	IL TERRENO PIGNORATO RICADE IN COMPRESORIO "1" DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE
I	TERRENO LIBERO PRIVO DI EDIFICI E/O MANUFATTI. URBANISTICAMENTE REGOLARE
J	-
K	BENE IN STATO DI DISUSO ED ABBANDONO
L	<i>Contesto urbano in cui ricade il bene pignorato:</i> Il contesto territoriale in cui ricade il bene esaminato è una porzione di territorio, situata a nord ovest del centro abitato di Mascalucia e ad ovest della frazione di Massanunziata, in contrada Soccorso. Complessivamente si tratta di una contrada a carattere eminentemente residenziale misto ad agricolo, caratterizzata dalla prevalenza del tipo edilizio "villa" o "villino", dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica. <i>Descrizione dell'Unità Negoziale:</i> Il terreno che compone l'unità negoziale è un fondo quasi totalmente intercluso tra altri lotti edificati di terreno (a vocazione eminentemente residenziale); l'unico punto di accesso è posto in corrispondenza dello spigolo nord-ovest del confine, mediante Via Lombardia (coordinate geografiche 37.588799, 15.026869). L'appezzamento di terreno presenta un perimetro irregolare con andamento orografico in declivio verso la direzione sud. Il fondo risulta delimitato dalle limitrofe proprietà in diversa ditta mediante recinzioni murarie
M	48.500 EURO
N	LOTTO UNICO
O	ALLEGATO 3, IMMAGINI DA FO-L1-1 A FO-L1-28
P	BENE INDIVISO
Q	-



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

### **3. ELENCO ALLEGATI**

*ALLEGATO 1 - Ordinanza di Incarico*

*1.1 – Decreto di Nomina*

*1.2 – Verbale di Giuramento*

*ALLEGATO 2 - Verbale di Accesso sui Luoghi*

*ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico*

*ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici*

*ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica*

*ALLEGATO 6 - Atti Notarili visionati presso Archivio Storico*

*6.1 – Atto di Compravendita del 25/09/2007*

*6.2 – Atto di Dichiarazione di Comando del 25/09/2007*

*6.3 – Atto di Vendita del 03/01/1976*

*6.4 – Ricevuta Visura Atti*

*ALLEGATO 7- Documenti Tecnici Catastali*

*ALLEGATO 8- Corrispondenza*

*ALLEGATO 9 – Elaborato Grafico per calcoli plano volumetrici necessari al Valore di Trasformazione*

*ALLEGATO 10 – Corrispondenza per verifica Titolo di Proprietà*

*10.1 – Richiesta di Chiarimenti presso Studio Notarile Carmela Portale*

*10.2 – Istanza presso Comune di Mascalucia*

**IL C.T.U.**

**Ing. Anna Ursida**

